



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

**ESCUELA ACADÉMICO
PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

El sistema de costos basados en actividades y su incidencia en la fijación
de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 - 2018.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
CONTADOR PÚBLICO**

Carranza Cerna, Heidye Johanny

AUTOR

ASESORA

Dra. Calvanapón Alva, Flor Alicia

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Finanzas

Trujillo – Perú

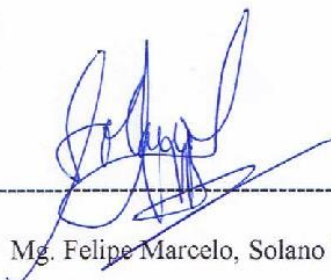
2018

Jurado evaluador



Dra. Flor Alicia, Calvinapon Alva

Presidente



Mg. Felipe Marcelo, Solano Salazar

Secretario



Mg. Jaime Gilberto, Montenegro Ríos

Vocal

Dedicatoria

A Dios, por la vida, por la fortaleza que me da para superar lo bueno y lo malo para poder continuar a pesar de los obstáculos y cumplir uno de mis objetivos trazados.

A mi amada hija, Brissa, por ser mi mayor motivación para seguir adelante y quien me prestó el tiempo que le pertenecía para desarrollar el presente trabajo.

Agradecimiento

Agradecer a mis maestros quienes fueron fuente de sabiduría otorgándome conocimientos y consejos que me servirán en el desarrollo de mi vida personal y profesional.

Agradecer a la empresa Constructora & Inmobiliaria EL Polo S.A.C, mi centro de labores, por el apoyo constante

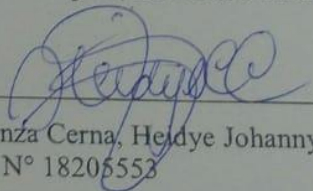
A mis padres por la motivación día a día que me impulsan a creer que nunca es tarde para conseguir nuestros sueños.

Declaración de Autenticidad

Yo, Carranza Cerna, Heidye Johanny, DNI N.º 1820553, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.
En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Trujillo, diciembre del 2018


Carranza Cerna, Heidye Johanny
DNI. N.º 1820553

Presentación

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la tesis titulada: El sistema de costos basados en actividades y su incidencia en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 - 2018. La misma que someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el Título Profesional de Contador Público.

Esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

Atentamente,

La autora

Índice

Página del Jurado.....	II
Dedicatoria.....	3
Agradecimiento	4
Declaración de Autenticidad	5
Presentación.....	6
Índice.....	7
Abstract.....	10
I. Introducción	11
1.1. Realidad Problemática.....	11
1.2. Trabajos previos	13
1.3. Teorías relacionadas al tema.....	15
1.3.1. Costo	15
1.3.2. Elementos del costo.	16
1.3.3. Materiales.	16
1.3.4. Objeto del costo.....	18
1.3.5. Sistema de costos o contabilidad de costos.	18
1.3.6. Sistema de costos tradicionales.....	18
1.3.7. Sistema de costos ABC.....	18
1.3.8. Precio.....	20
1.3.9. Fijación de Precios.....	21
1.3.10. Métodos de fijación de precios	21
1.3.11. Métodos de costos para Fijar Precios.....	22
1.3.12. Factores en la Fijación de Precios:.....	23
1.3.13. Precio en Función – Objetivos de la Empresa:	23
1.3.14. Precio en Función a la Competencia:.....	23
1.3.15. Precio en Función del Mercado:	23
1.4. Formulación del problema.....	23

1.5.	Justificación del estudio	24
1.6.	Hipótesis.....	24
1.7.	Objetivos	25
1.7.1.	General	25
1.7.2.	Específicos	25
II.	Método.....	26
2.1.	Diseño de investigación.....	26
2.2.	Variables y operacionalización de variables	26
2.1.1.	Variables.....	26
2.1.2.	Operacionalización de variables	26
2.3.	Población y muestra	28
2.3.1.	Población.....	28
2.3.2.	Muestra.....	28
2.4.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	28
2.5.	Métodos de análisis de datos	29
2.6.	Aspectos éticos	29
III.	Resultados	30
3.1.	Generalidades	30
3.2.	Indicar el sistema de costos utilizado por de la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo durante el periodo 2016 - 2018.....	31
3.3.	Análisis de la Fijación de precios de la residencial Torre el Polo – 2016 - 2018	34
3.5.	Discusión de resultados	48
IV.	Conclusión y Recomendación	53
4.1.	Conclusiones	53
4.2.	Recomendaciones	54
V.	Propuesta	55
VI.	Referencias.....	70
VII.	Anexos	73
6.1.	Anexo 01: Matriz de Consistencia.....	73
6.2.	Anexo 02: Instrumentos	74
6.3.	Anexo 03: Fotografías	74
6.4.	Anexo 04:	79
6.5.	Anexo 04: Formularios	100

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo determinar la incidencia del sistema de costos basados en actividades en la fijación de precios de la Residencial Torre el Polo. Periodo 2016 - 2018 , así mismo tiene como objetivos específicos analizar el costo utilizado por la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C, periodo 2016 – 2018, analizar la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018 e identificar la aplicación del sistema de costo basado en actividades en la residencial Torre el Polo. La investigación es de tipo descriptivo y diseño correlacional, se aplicaron técnicas de análisis documental y observación para lo cual se utilizó como instrumento la ficha de análisis documentario la cual permitió la recopilación de los costos que manejan actualmente en la residencial Torre el Polo, la muestra aplicada fue a la información contable de la residencial Torre el Polo de los años 2016 – 2018. De los resultados encontrados en el trabajo de investigación se determinó que del análisis de los instrumentos aplicados puede verse que los impactos han sido beneficiosos al procedimiento de fijación de precios concluyendo que una aplicación del sistema ABC incidiría positivamente en la empresa.

Palabras clave: costos, competitividad, fijación de precios, inmobiliaria.

Abstract

The present investigation aims to determine the incidence of activity-based costs in pricing of Residential Tower the Pole, 2018 year period 2016 - 2017, likewise has as specific objectives analyze the cost used by the Construction Company & Real Estate and the Pole S.A.C, Period 2016 - 2018, analyze the pricing of the Residential Tower The Polo, Period 2016 - 2018 and identify the implementation of the system of cost based on activities in the residential tower the Pole. The research is descriptive and correlational design, applied techniques of documentary analysis and observation for which it was used as an instrument in the form of documentary analysis which allowed us to the collection of the costs that currently handle in the residential tower the Polo, the sample was applied to the accounting information of residential tower the Pole of the years 2016 - 2018. Of the Results found in the work of investigation it was determined that the analysis of instruments applied, it can be seen that the impacts have been beneficial to the procedure for fixing prices and concluded that an application of the ABC system would have a positive impact on the company.

Keywords: costs, competitiveness, indirect costs, profitability, immobiliary

I. Introducción

1.1. Realidad Problemática

El rubro inmobiliario, en todas partes sigue creciendo favorablemente, en otras partes del mundo las grandes constructoras apuestan por la venta de sus edificios inteligentes, o con diferentes cualidades donde como empresa, para poder medirnos en el ambiente de los negocios se requiere contar con una información autentica sobre los costos y si estos generan rentabilidad a la empresa que permita tomar decisiones claves en forma oportuna; esta información sirve de base a la dirección de la empresa para conseguir aumentar la utilidad del negocio.

Según especialistas del sector construcción en otras partes del mundo se abarata costos debido a que el tiempo de construir una vivienda, un edificio u otros proyectos de gran dimensión se reducen los costos hasta en un treinta por ciento porque se trabaja bajo un sistema de elaboración de planos, montaje y acabados en digital consiguiendo resistencia en las obras que desarrollan, estos enormes edificios mayormente tienen precisos estandarizados de acuerdo al estrato que está dirigido, los clientes en su gran mayoría acceden a créditos hipotecarios para su compra.

En el Perú aún se mantiene el boom inmobiliario, nuestra capital está llena de edificios unos más grandes que otros, para el alcance y necesidad de los consumidores que están en busca de su casa propia, ya sea gracias a programas del estado, facilidades crediticias de las entidades bancarias con sus créditos hipotecarios o sus ahorros mi vivienda; donde el precio de las unidades inmobiliarias es de vital importancia para la decisión final y cumplir el sueño de la casa.

Trujillo no es ajeno a este crecimiento vertical, día a día vemos como sobre nuestro suelo Trujillano que se levantan enormes construcciones de concreto que pretenden cubrir la demanda existente para todos los estratos sociales, en nuestra ciudad norteña existen más de 100 proyectos inmobiliarios y un tanto igual de proyectos ya concluidos y a la venta, por tal motivo el negocio inmobiliario y de construcciones es muy rentable en nuestra ciudad, siempre y cuando se sepa “convencer” al cliente y lidiar con la alta competencia que existe. El entorno competitivo en el que vivimos en nuestra localidad de Trujillo exige a las empresas inmobiliarias un alto esfuerzo en los aspectos de mejora

en su calidad, captación y fidelización de nuevos clientes con el fin de hacerse con un lugar en el mercado actual y lograr sus metas y objetivos trazados.

Las empresas inmobiliarias diariamente reciben clientes en sus proyectos que comparan calidad, ubicación, pero sobre todo precios, si estos están al alcance de sus posibilidades, es por ello que las empresas constructoras fijan sus precios de acuerdo a sus costos incurridos y la influencia de la competencia en el rubro.

Departamentos sobre valorados serán reflejado en la poca salida de las unidades inmobiliarias que ofrecen y se verá poca utilidad percibida o quizás en una pérdida en el periodo; es por eso necesario tener un sistema de costos implementado y una correcta fijación de precios para poder subsistir en este tipo de mercado.

Podríamos decir que son pocas las empresas que conocen la contabilidad de costos, ya que la mayoría se concentra en la calidad y cualidades de su producto, en la capacitación en su área de ventas y de tratar de manejar correctamente el negocio, es así como pocas empresas que conocen un sistema de costeo que le permita saber el valor total de su producción

En el caso de la Empresa Constructora & Inmobiliaria El Polo S.A.C. ubicada en la Avenida Pablo Casalls, Mz. LL Lotes 46 – 47 Urbanización Los Cedros, cuenta con 3 años de experiencia en el rubro construcción, tiene a la venta en obra culminada su edificio residencial denominado Torre El Polo, un edificio de 2 torres, con 12 pisos cada uno, cuenta con 84 flats y 4 dúplex con un área entre 90.00 a 193.00 M2 que se entregan completamente terminados.

La Empresa Constructora & Inmobiliaria El Polo S.A.C, no tiene su sistema de costeo debidamente diseñado, no se cumplió lo presupuestado, debido a la inexperiencia que en este tipo de negocios es injustificable, o por el falso concepto de ahorro.

La empresa no cuenta con un sistema de costeo para el registro y control de los costos realizados. El costo que tiene mayor impacto es material y tal desconocimiento de por qué se generan los costos, hace que la asignación de los mismos no sea la adecuada.

Asimismo, la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, es flexible, basándose en la competencia a su alrededor, no se ha determinado a ciencia cierta en el

gasto incurrido en la compra, ampliación y remodelación del edificio, hay departamentos vendidos en una etapa de preventa con un precio muy inferior a lo que ofrecía la competencia, pero por necesidad de liquidez se recurrió a este tipo de ventas.

Los precios en la competencia oscilan entre \$ 60,000.00 a \$ 82,000.00 por departamento, mientras que en la residencial Torre el Polo los precios van desde \$ 63,000.00 hasta \$ 121,000.00 que son los dúplex.

Es por ello que se propone esta investigación del modelo de costos basados en actividades ABC, y tratar de comprobar si es un sistema de costos aplicable a cualquier tipo de empresas; productos, servicios; se dice que el costo basado en actividades puede facilitar el cálculo de forma más precisa de los costos, venta y administración permitiendo conocer cuales aportan valor añadido y cuáles no.

Se espera que el costeo ABC ayude a la Empresa Constructora & Inmobiliaria Torre el Polo S.A.C a fijar sus precios de acuerdo a lo gastado y con la utilidad esperada, acorde a los del mercado.

Es por esto que con esta investigación se pretende proponer medidas correctivas en la fijación de precios de residencial Torre el Polo y se pretende resolver las siguientes interrogantes:

¿Se analizó el costo utilizado por la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C.?

¿Se analizó la fijación de precios de la residencial Torre el Polo?

¿Se podría proponer la aplicación del sistema de costo basado en actividades a la residencial Torre el Polo?

1.2. Trabajos previos

1.2.1. Internacional.

Según Montalvo (2012) en su investigación “Modelo de costeo basado en actividades (ABC) para La Constructora A.B. de la ciudad de Ibarra.” que es una investigación explicativa en la cual concluye que:

Este modelo se encuentra validado en cuanto a su marco legal, procedimientos e información financiera ya que se analizó la validez de criterios que tenían expertos en el tema de gestión de costos de la localidad sobre una herramienta estratégica para optimizar los recursos productivos de una empresa (p.96).

Para Campoverde (2015) realizó la investigación: “Propuesta e implementación de un modelo de costos basado en actividades ABC para el taller Elecon (Electro Constructora de maquinaria industrial)”, investigación aplicada y experimental en la cual concluye:

“La implementación de un sistema de costos basado en actividades permite a los dueños del negocio contar con información importante para el buen desarrollo de las actividades y toma de decisiones más acertadas tanto en temas administrativos como productivos” (p.150).

Según Arias y López (2010) realizaron la investigación “Propuesta de un modelo de costos por procesos con la metodología de costos ABC en una empresa del sector de la construcción”, investigación aplicada y experimental concluyeron:

“Proponemos a la empresa implementar el modelo de costos por procesos bajo la metodología ABC independientemente de los que ellos utilizan. Este modelo permite distribuir los costos indirectos con relación a los gastos de personal en los diferentes centros de costo asignados a cada proyecto” (p.53) además agrega que “este modelo juega un papel primordial para tomar decisiones, ya que permite conocer el valor del recurso invertido en cada proceso y actividad, y su comportamiento” (p.53).

1.2.2. Nacional.

Para Chipana y Dumet (2016) en la investigación titulada “Implementación del sistema de costeo ABC para optimizar la asignación de recursos y la toma de

decisiones gerenciales en la empresa Camiones & Servicios S.A.C.” investigación experimental donde concluyeron

“El sistema de costeo ABC permitirá mejorar la asignación de los recursos de la compañía a través de un análisis más técnico de los costos indirectos. Asimismo, se optimizará la toma de decisiones gerenciales” (p.xi). Así mismo agrega “que la gerencia dispondrá de información más detallada del comportamiento de sus costos y con ello podrá tomar medidas para reducirlos u optimizarlos” (p.xi)

Según Baldera (2016) en su investigación “Los costos ABC y la toma de decisiones financieras en la empresa REJYRA EIRL productora de cemento conductor en el distrito de San Martín de Porres, años 2015” investigación descriptiva en la que concluye

“La determinación de costo unitario de los productos mediante el costeo ABC es una herramienta confiable, ya que permite identificar las actividades que incorporan valor a los artículos terminados” (p.98) y la vez “generando de esta manera información financiera sobre la cual se sustentan las decisiones que toman los encargados” (p 98).

Para Fonseca y Díaz (2006) realizaron la investigación “Diseño de una herramienta de costos ABC para la empresa Adelphia constructora LTDA.” investigación aplicada y experimental en la cual concluyeron

“La aplicación de una herramienta de costos ABC para la construcción es sinónimo de caminar en forma segura hacia la competitividad, es evidente que se requerirá el monitoreo de resultados” (p.94).

1.3. Teorías relacionadas al tema

1.3.1. Costo

Para definir el costo Del Rio (2011) nos dice que “La palabra costos tiene dos acepciones básicas: puede significar la suma de esfuerzos y recursos que se han invertido para producir algo; en tanto que la segunda acepción se refiere a lo que sacrifica o se desplaza en lugar de la cosa elegida; en este caso, el

costo de una cosa equivale a lo que se renuncia o sacrifica con el objeto de obtenerla” (p.8).

Para Rojas (2007) define al costo “Se entiende por costo la suma de las erogaciones en que incurre una persona para la adquisición de un bien o servicio, con la intención de que genere un ingreso en el futuro” (p.9).

Por su parte Padilla (2003) señala que “El costo es una inversión de actividades y recursos que proporcionan un beneficio. Es el reflejo financiero de operaciones realizadas y factores empleados, Muestra, en términos monetarios, los procesos de producción, de distribución y de administración en general” (p.28).

Finalmente Robles (2012) agrega que “la importancia que tienen los costos para realizar la planeación y el control, para esto se necesita información sobre la organización, desde el punto de vista contable y entre ellas está la de la de los costos de la organización”(p.9).

1.3.2. Elementos del costo.

En las definiciones de las variables de estudio se encontró Padilla (2003) nos dice que “A los valores monetarios de los insumos empleados en el proceso productivo de la industria. Se agrupan en tres categorías: material directo, mano de obra directa, (o sueldos y salarios directos) y gastos indirectos de producción” (p.55).

Los elementos del costo para Polimeni, Fabozzi, Adelberg y Kole (1997) son

1.3.3. Materiales.

Para Polimeni, Fabozzi, Adelberg y Kole (1997) son “los principales recursos que se usan en la producción, estos se transforman en bienes terminados con la adición de la mano de obra directa y costos indirectos de fabricación” (p.12)

1.3.3.1. *Materiales directos.*

En otras líneas los autores manifiestan que los materiales directos son “todos los que pueden identificarse en la fabricación de un producto terminado, fácilmente

se asocian con este y representan el principal costo de materiales en la elaboración de un producto” (Polimeni, et al., 1997, 12)

1.3.3.2. *Materiales indirectos.*

“Son todos los materiales que debido a su naturaleza que presentan no se identifican con el producto terminado “según (Govea & Urdaneta, 2011, p.43).

1.3.3.3. *Mano de obra.*

“Es el esfuerzo físico o mental empleados en la fabricación de un producto. Los costos de mano de obra pueden dividirse en mano de obra directa y mano de obra indirecta” (Polimeni, et al., 1997, p.12).

1.3.3.3.1. *Mano de obra directa.*

Según Cuervo y Osorio nos dicen que la mano de obra directa “la representan los salarios y prestaciones sociales legales y extralegales, como contra prestación por el esfuerzo físico o mental, pagados a los trabajadores que tienen una relación directa con la producción o la prestación de los servicios” agregan además que “de este concepto se excluyen los supervisores, los vigilantes y todo el personal administrativo” (p.13).

1.3.3.3.2. *Mano de obra indirecta.*

“Esta se encuentra compuesta por los desembolsos relacionados con el personal que realiza actividades auxiliares o que no es posible identificar con un bien o servicio en particular” (Blanco, 2001, p. 161).

1.3.3.3.3. *Costos indirectos de fabricación.*

Cuervo y Osorio (2007) expresan que “son los demás costos necesarios para completar el proceso de producción o de servicios se denomina costos indirectos de fabricación (CIF) o costos indirectos de servicio (CIS)”(p.13) también agregan que a estos pertenecen los siguientes conceptos de costos: materiales o

insumos indirectos, mano de obra indirecta, servicios públicos, depreciaciones de los equipos productivos, mantenimiento y reparaciones, entre otros. Es el elemento más difícil de medir.” (p. 13)

1.3.4. Objeto del costo.

Para Arredondo (2005) “el objeto del costo es un valor que determina cualquier producto o servicio prestado por terceros o un general mediante el cual se determina un cálculo de costo de proceso de las actividades” (p.154).

1.3.5. Sistema de costos o contabilidad de costos.

Para Rojas (2007) “La contabilidad de costos es un sistema de información, con el cual se determina el costo incurrido al realizar un proceso productivo y la forma como se genera éste en cada una de las actividades en las que se desarrolla la producción” (p.9).

1.3.6. Sistema de costos tradicionales.

Según Jiménez y Espinoza (2007) indican que “el enfoque por absorción considera como costo del producto el costo de material, costo de mano de obra y costos indirectos de fábrica tanto fijos como variables. Los costos fijos son costos que se mantienen constantes a cualquier nivel de producción o venta. Los costos variables se consideran aquellos costos que varían en la misma proporción que el nivel de producción o venta el inventario es evaluado con base en los costos de manufactura (fijos y variables) y luego se convierten en gastos con la forma de costo de fabricación de artículos vendidos al momento que ocurre la venta” (p.49).

1.3.7. Sistema de costos ABC.

Para Lozada, (2001) citado por Monteza (2015) señala que “los sistemas denominados Activity Based Costing (ABC) se han desarrollado para facilitar modos más precisos en este sentido, el sistema de contabilidad de costos debe ser compatible con la naturaleza y el tipo de operaciones que realiza una empresa” (p.22) señalando además que “para ellos es importante que en su diseño se consideren las características específicas de cada sector” (p.22).

Para (Bellido, 2003 citado por Monteza 2015), nos dice que “el costeo basado en actividades es un método de costeo, en el cual las actividades son los objetos primarios o básicos de costeo” (p.19).

Para Tucto (2008) “el modelo de costo ABC es un modelo que se basa en la agrupación en centros de costos que conforman una secuencia de valor de los productos y servicios de actividad productiva de la empresa”(p.4) además nos dice que el sistema de costos por actividades “centra sus esfuerzos en el razonamiento de gerenciar de manera adecuada las actividades que causan costos y que se relacionan a través de su consumo con el costo de los productos” (p.4) además agrega que “lo más importante es conocer la generación de los costos para obtener el mayor beneficio posible de ellos, minimizando todos los factores que no añadan valor” (p.4).

1.3.7.1. recursos.

Para Adame (2000) señala que los recursos son “los factores de producción - mano de obra, tecnología, suministros, y otros, empleados para realizar una actividad, por ejemplo, se vende un automóvil; recursos: automóvil, vendedor, sala de exhibición” (pp. 15-16).

1.3.6.2. actividades.

Para Brimson (1997) citado por Monteza (2015) señala que “una actividad es una combinación de personas, de tecnología, de materias primas, de métodos y del entorno, que genera un producto o servicio dado. Una actividad describe lo que la empresa hace la forma en que se emplea el tiempo y las salidas del proceso” (p.24).

1.3.7.2. inductores.

Según Adame (2000) “son los enlaces entre las actividades y los recursos. Miden la intensidad y frecuencia de las demandas de recursos hechas por las actividades. Toman los costos del mayor y los asignan a las actividades” (p.17).

Clasificación de los inductores.

Inductores de recurso.

Según Bellido (2013) citado por Monteza, (2015), define al inductor de recurso como “una medida de la cantidad de recursos consumidos por una actividad” (p.30).

Inductores de actividades.

Para Poma (2012) “los inductores de actividad miden la intensidad de uso de una actividad, para obtener un producto” (p. 25).

Lo podríamos explicar de la siguiente manera:

- ✓ Si nuestro recurso es resolver problemas, el inductor de actividad es medir el número de reclamos.
 - ✓ Si el recurso es pedido de los clientes, nuestro inductor será medir el número de pedidos.
 - ✓ Si nuestro recurso es cobrar a los clientes, nuestro inductor medirá el número de
- Inductores de costo (drivers).

Según Poma (2012) los inductores de costo o drivers se puede definir como “aquel factor cuya incurrencia da lugar a un costos, este factor representa una causa principal de la actividad, por tanto pueden existir diferentes inductores en un centro de costos” (p.26) también nos dice que “es factible definir un inductor de costo como un factor utilizado para medir como se incurre en un costo, y/o como conducir a cada objeto de costo una porción de costos de cada actividad que este consume” (p.26) en otra líneas agrega que “para la selección adecuada de un inductor debe existir una relación de causa - efecto entre el driver y el consumo de éste por parte de cada actividad y cada objeto de costo, además de ser constante dentro de un lapso de tiempo específico”(p. 27).

1.3.8. Precio

Según Kotler, Armstrong, Cámara y Cruz (2003) el precio es "la cantidad de dinero que debe pagar un cliente para obtener el producto" (p.62).

Para Romero (1997) el precio de un producto “es el importe que el consumidor debe pagar al vendedor para poder poseer dicho producto” (p.130).

1.3.9. Fijación de Precios.

Para Kotler y Armstrong (2003) nos dice sobre la fijación de precios “cantidad de dinero que se cobre por un producto o servicio, o la suma de los valores que los consumidores dan a cambio de los beneficios de tener o usar el producto o servicio” (p. 316).

Según Santesmases (2003) señala “Punto al que se iguala el valor monetario de un producto para el comprador con el valor de realizar la transacción para el vendedor. Valor que el comprador da a cambio de la utilidad que recibe por la adquisición de un bien o servicio” (pp. 463 - 464).

Para Lerma (2004) “Es el valor monetario que se cobra (paga) por la enajenación de un bien o servicio, ya sea de contado o a crédito, con descuento o sin descuento” (p.89).

1.3.10. Métodos de fijación de precios

La fijación de precios es de suma importancia para llevar a cabo las transacciones de intercambio de productos, bienes y/o servicios.

1.3.10.1. *fijación de precios flexibles.*

Para Hernández (s/f) nos dice que los precios flexibles “el vendedor fija el precio teniendo en cuenta el precio de los competidores, precios que se adaptan a las motivaciones del consumidor A menudo las políticas de precios flexibles especifican un intervalo en el cual debe caer el precio final” (párr. 23-24).

1.3.10.2. *fijación de precios múltiples.*

Según Hernández (s/f) los precios múltiples “Trata de incrementar tanto el volumen de ventas en unidades como en dinero. Esta estrategia de precios concede a los consumidores un descuento por hacer compras en volumen” (párr. 25) lo explica agregando “es decir, ofrece un precio reducido si los

consumidores están dispuestos a comprar varias unidades al precio de unidades múltiples” (párr. 25).

Fijación de precios basada en la competencia

1.3.10.3. *fijación de precios por paquete.*

Para Hernández (s/f) “una variedad de la fijación de precios múltiples es el de precios por paquete, que consiste en vender productos o servicios juntos como un paquete” (párr. 27) señala también que “el paquete de precios puede ser identificado en términos de producto más producto; producto más servicio; servicios más productos y servicio más servicio” (párr. 27)

1.3.11. Métodos de costos para Fijar Precios

Desde el punto de vista de los costos, podemos fijar precios del producto sobre las siguientes bases:

- Costo total: Es la inversión que se hace en materia prima directa, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación, montos que determinan el costo de producción al cual para la determinación de los precios se le suma los gastos operativos, margen de utilidad y el impuesto general a las ventas.
- Costo de conversión: Está formado por la suma de la mano de obra directa y los costos indirectos de fabricación, montos que sirven como base para fijar los precios de los productos.
- Retorno de la inversión: Se refiere a que todo sol que se invierte debe retornar a la empresa acompañado de unos centavos más que constituyen la utilidad.
- Costo marginal: Mecanismo de carácter económico que analiza el cambio entre el mayor volumen de producción y el nivel de precios del mercado.

1.3.12. Factores en la Fijación de Precios:

- Marco Legal: Regula los límites dentro de los cuales deben moverse los precios a pagar por los productos o servicios de la empresa.
- Mercado y Competencia: El mercado constituye un tope para la fijación de precios y los costos un umbral mínimo, los precios de los competidores y sus posibles reacciones ayudan a su fijación.

1.3.13. Precio en Función – Objetivos de la Empresa:

Los objetivos de la empresa son unos de los elementos más importantes a considerar a la hora de establecer el precio, las cuales pueden ser:

- Precios orientados a la utilidad para alcanzar un rendimiento propuesto sobre la inversión o ventas netas.
- Precios orientados a las ventas para mantener o aumentar su participación en el mercado.
- Precios orientados al mantenimiento de una situación para estabilizar precios o enfrentarse a la competencia.

1.3.14. Precio en Función a la Competencia:

Se considera que los precios de una empresa se determinan solo en relación con los precios de los competidores. El precio del vendedor podría fijarse por encima o por debajo del mercado.

1.3.15. Precio en Función del Mercado:

Este método resulta, en consecuencia, el más adecuado para las compañías que tienen como meta el logro de las utilidades máximas mediante el establecimiento de un precio adecuado.

1.4. Formulación del problema

¿Cómo incide el sistema de costos basados en actividades en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018?

1.5. Justificación del estudio

Teniendo en cuenta o dicho por Hernández, Fernández (2010, p.40); que indica:

- **Conveniencia.** El proyecto de investigación El sistema de costos basados en actividades y su incidencia en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018 servirá principalmente a la Empresa & Constructora El Polo S.A.C ya que se analizarán los costos en los que inciden para determinar la fijación de precios de sus unidades inmobiliarias.
- **Relevancia social.** los principales beneficiados con este proyecto de investigación es la Empresa & Constructora el Polo S.A.C por la necesidad de fijar un costo real a sus unidades inmobiliarias, así como los potenciales clientes.
- **Implicaciones prácticas.** esta investigación ayudara a resolver las interrogantes que atraviesa actualmente la Empresa & Constructora Inmobiliaria el Polo S.A.C con su proyecto inmobiliario Torre el Polo y los futuros proyectos a desarrollar ya que con un adecuado sistema de identificación de costos se podrán fijar precios que generen rentabilidad y utilidad a la empresa.
- **Valor teórico.** El presente trabajo de investigación puede ser de gran ayuda a investigaciones futuras ya que complementa la doctrina desarrollada hasta el momento en torno a las variables de estudio.
- **Utilidad metodológica.** Esta investigación puede servir como guía para medir otras variables de investigación u otras similares, por cuanto los instrumentos diseñados han sido debidamente validados por lo que serán de utilidad para próximas tesis.

1.6.Hipótesis

El sistema de costos basados en actividades incide de manera positiva en la fijación de precios de la residencial Torre El Polo, periodo 2016 – 2018.

1.7.Objetivos

1.7.1. General

Analizar la incidencia del sistema de costos por actividades en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018.

1.7.2. Específicos

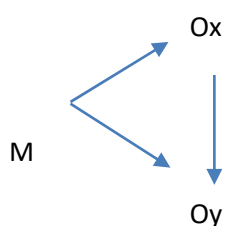
- ✓ Indicar el sistema de costos utilizado por la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C, periodo 2016 – 2018.
- ✓ Analizar la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018.
- ✓ Identificar la aplicación del sistema de costo basado en actividades en la residencial Torre el Polo.

II. Método

2.1. Diseño de investigación

No experimental de corte transversal, no se manipularon las variables y se presentan tal cual. La medición solo se realizó una vez.

Según el diseño de investigación es correlacional, porque mediremos el grado de correlación de las variables, vale decir; mediremos cada variable supuestamente relacionada y, después se medirá y analizará su asociación.



Dónde:

M	=	Muestra
Ox	=	Observación x Sistema de costos ABC
Oy	=	Observación y Fijación de precios

2.2. Variables y operacionalización de variables

2.1.1. Variables

Variable independiente. Sistema de costos basados en actividades.

Variable dependiente. Fijación de precios.

2.1.2. Operacionalización de variables

Tabla 2.1

Operacionalización de la variable

Variable	Concepto	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escalas de medición
Independiente Sistema de Costos ABC	(Tucto, 2008) El sistema de costos ABC es una metodología para medir costos y desempeño de una organización; se basa en las actividades para producir un determinado bien o servicio	La técnica que se utilizó para medir la variable considerada fue a través de análisis de documentos y observación	Costos unitarios de las unidades inmobiliarias	materiales	tasa razón
				mano de obra	
				costos indirectos	
Dependiente Fijacion de precios	(Kotler) cantidad de dinero que se cobre por un producto o servicio, o la suma de los valores que los consumidores dan a cambio de los beneficios de tener o usar el producto o servicio	La técnica que se utilizó para medir la variable considerada fue a través de análisis de documentos y observación	costo total de la residencial	margen de ganancia valor de venta	intervalo
			fijación de precios	precio de venta final de las unidades inmobiliarias	intervalo intervalo
			en función a la competencia	en relación de los precios de la competencia	intervalo

2.3.Población y muestra

2.3.1. Población

Representada por la residencial Torre el Polo.

2.3.2. Muestra

La muestra que se estudió es la información contable de la residencial Torre el Polo de los años 2016 - 2018

2.4.Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Tabla 2.3

Técnicas e instrumentos

Variable	Técnica	Instrumento	Informante
Sistema de costos ABC	Entrevista	guía de entrevista	contador
	Análisis documentario	ficha de análisis documentario	área de contabilidad
Fijación de precios	Entrevista	guía de entrevista	contador
	Análisis documentario	ficha de análisis documentario	área de contabilidad

Elaborado por el autor.

Análisis Documental: el instrumento fue una guía de análisis documental donde se analizó todos los documentos relacionados a las variables de estudio de la residencial Torre el Polo.

Se reviso las bases de datos y también se utilizó la observación.

2.5.Métodos de análisis de datos

En la presente investigación se utilizó el método cualitativo y cuantitativo transversal, el cual nos permitió analizar las variables del sistema de costos basados en actividades y la fijación de precios de la Empresa & Constructora el Polo S.A.C, periodo 2016 – 2018.

Los datos obtenidos de la investigación se realizaron por medio del análisis documentario y análisis de la base de datos, estos análisis se realizaron a través de cuadros y gráficos que ayudaron a alcanzar los objetivos trazados en esta investigación.

2.6.Aspectos éticos

La presente investigación se realizó respetando los compromisos éticos, guardando la confidencialidad de los datos proporcionados para la protección de la información que pueda traer consigo futuros problemas a la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C

III. Resultados

3.1. Generalidades

La Empresa & Constructora El Polo S.A.C se constituye como sociedad anónima cerrada, ante notario público de Trujillo, e inscrita en la Zona Registral N° V de los Registros Públicos sede Trujillo en la partida N° 11230457.

Fue inscrita ante SUNAT, teniendo como ficha RUC el N° 20559866904, con dedicación a la construcción de edificios completos y la venta de inmuebles.

Teniendo como socios fundadores a los señores Walter Benjamín García Miñano y. Elky Fiestas Pedraz, que son los encargados de la toma de decisiones para elaborar y desarrollar proyectos inmobiliarios

Con fecha 04 de setiembre del 2014 el socio Elky Fiestas Pedraz, adquiere la propiedad del inmueble inscrito en la partida N° 11052077 por la suma de \$ 800,000.00, en mérito de la adjudicación judicial efectuada a su favor por la juez del segundo Juzgado Civil de Trujillo, mediante Resolución Judicial N° 35, en los seguidos por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo, contra R & R Constructora e Inmobiliaria S.A.C.

Con fecha 04 de setiembre del 2014 la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C, adquiere el derecho de propiedad, en virtud de la transferencia por cesión de derechos efectuada por Elky Fiestas Pedraz.

La empresa constructora & inmobiliaria El Polo S.A.C, es propietaria de la ahora residencial Torre el Polo, ubicada en la urbanización Los Cedros, en la ciudad de Trujillo; la residencial se desarrolla en un terreno irregular de 32.80 m x 26.20 m x 50.00 m x 38.95 m, teniendo un área total de 1,269.00 m². Cuenta con un ingreso vehicular hacia el sótano que sirve para 30 vehículos. Además de un ingreso peatonal, en el primer nivel hacia la fachada se han proyectado 5 tiendas comerciales.

Cerca al ingreso existen áreas comunes a modo de terrazas y corredores, en la parte posterior se desarrollan 4 departamentos los mismos que poseen un diseño típico hasta el 12° nivel.

Existen 2 cajas de escaleras, así como dos cajas de ascensores, que se encuentran ubicados equidistantemente hacia las zonas que van a servir. Cada una de las torres cuenta con un ducto de basura para la eliminación de desperdicios.

Existen un total de 88 unidades inmobiliarias: 4 departamentos en el primer nivel y a partir del segundo piso se desarrollan en planta típica 8 departamentos en cada nivel hasta el piso 10°, en el piso 11 y 12 se desarrollan 4 dúplex en el bloque delantero, el bloque posterior se desarrollan los 4 departamentos por piso que detallan desde el piso 1°.

La residencial cuenta con 2 lobbies de espera, área de recepción, en la azotea tenemos la sala de eventos para niños, sala de eventos para adultos y un gimnasio.

3.2. Indicar el sistema de costos utilizado por de la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo durante el periodo 2016 - 2018.

Para conocer cuál es el sistema de costeo utilizado por la empresa & constructora El Polo S.A.C. se aplicó una entrevista al gerente general y al encargado de almacén de la empresa.

Tabla 3.2.1

Entrevista al gerente general y encargado de almacén de la Empresa & Constructora El Polo S.A.C

N°	Preguntas	Gerente general			Encargado de almacén			Observación
		Si	No	N/A	Si	No	N/A	
1	¿Conoce usted la capacidad de producción de la empresa?	X				X		Aunque el gerente de la empresa considera que conoce la capacidad de producción, siempre hay demoras en la entrega por la falta de abastecimiento de almacén.
2	¿Conoce el costo real de las unidades inmobiliarias?		X			X		Se desconoce el precio real de los departamentos, debido a la falta de implementación de un sistema de costeo.
3	¿Tiene alguna política de fijación de precios?		X				X	No existe ninguna política de fijación de precios que esté acorde al costo de los inmuebles, ésta se basa a los precios de la competencia.
4	¿Lleva contabilidad completa?	X					X	A pesar de llevar contabilidad completa, esta se dá solo para la liquidación de impuestos, conciliación bancaria y seguimiento de créditos.
5	¿Lleva un control individual de las unidades inmobiliarias?		X			X		El control se centra en las ventas.
6	¿Formulan estados financieros?	X					X	Se formulan estados financieros si es el requerimiento para las entidades financieras.
7	¿Considera importante realizar un análisis de los costos periódicamente para evaluar la fijación de precios impuesta por la empresa?	X			X			Se considera importante realizar un análisis de los costos para saber si la fijación de precios está acorde con los costos incurridos.

Comentario

De acuerdo con la entrevista realizada se concluye que la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C.. No cuenta con un sistema de costos adecuado y esto repercute en la fijación de precios, ya que la información sobre los costos no es acertada.

Se puede indicar que la empresa no posee un sistema de costeo formalmente establecido, aunque, lleva la contabilidad general para efectos del cálculo y pago de los tributos obligatorios.

Para la fijación de precios de las unidades inmobiliarias, no realizan ningún cálculo estimado de los costos de producción, dándole mayor importancia al costo de los materiales y fijan los precios guiándose fervientemente de la competencia. En cuanto a los elementos del costo de los inmuebles, no se le da importancia a la adecuada división de los mismos. Al no poseer un sistema de costos, la empresa tiene dificultades para controlar los costos de producción de los distintos inmuebles que construye, ya que carece de la información necesaria para el proceso de toma de decisiones de manera oportuna en cuanto a el control de los materiales, control de mano de obra, costos generales de fabricación, costos de administración así como las decisiones relacionadas a la inversión en nuevo proyectos, ampliación de capacidad productiva, rentabilidad por productos, entre otros.

Sin duda la mayoría de colaboradores coinciden que es necesaria la aplicación de un sistema de costos, para que el precio del producto sea competitivo con el mercado. Si bien es cierto existe un control de costos, pero este es empírico y basado en ciertos parámetros producto de la experiencia, pero una empresa necesita determinar sus costos de manera consistente por lo tanto proporcionar veracidad acerca de la rentabilidad, de tal manera que colabore con el progreso de la empresa.

Para la toma de decisiones es importante tener información relevante para ello, pero si la información vital de la empresa no se encuentra expresada en forma clara y/o actualizada, como es el caso de la empresa Constructora & Inmobiliaria El Polo S.A.C, que maneja información desfasada y no llevada a cabo como lo planificó cae en el problema de no saber cuál es el costo REAL de sus unidades a la venta.

Quizás su “visión empresarial” y la experiencia en el medio hace pasar por alto este punto de vital importancia, los costos.

Toda la información se encuentra registrada recientemente en una hoja de cálculo, mucho después de incurrir en los gastos.

3.3. Análisis de la Fijación de precios de la residencial Torre el Polo – 2016 - 2018

Para poder cumplir con el primer objetivo específico, se muestran los precios de los departamentos de la residencial Torre el Polo entre el periodo comprendido de 2016 (preventa) hasta el 2018.

Los precios han sido fijados de acuerdo a la competencia, de urbanizaciones cercanas o con especificaciones y acabados similares.

Tabla 3.2

Lista de precios Torre el Polo. periodo 2016 - 2018

Departamento		Área M2	Precio Total En Soles		
Vista	N°		Año 2016	Año 2017	Año 2018
Interior	101	92.00	219,804.75	274,200.88	290,749.44
	102	124.75	309,375.00	385,937.50	394,249.92
	103	90.45	224,730.00	280,345.00	285,850.94
	104	90.85	226,710.00	282,815.00	287,115.07
Interior	201	92.00	213,943.29	251,110.28	280,048.00
	202	124.75	301,125.00	353,437.50	379,739.00
	203	90.45	218,737.20	256,737.00	275,329.80
	204	90.85	220,664.40	258,999.00	276,547.40
Calle	205	90.65	216,810.00	256,113.00	285,275.55

	206	90.90	216,810.00	256,902.75	286,062.30
	207	90.48	216,810.00	256,902.75	284,740.56
	208	90.65	216,810.00	256,113.00	285,275.55
Interior	301	92.00	216,810.00	245,337.63	262,200.00
	302	124.75	301,125.00	345,312.50	355,537.50
	303	90.45	218,737.20	250,835.00	257,782.50
	304	90.85	220,664.40	253,045.00	258,922.50
Calle	305	90.65	216,810.00	247,575.90	271,950.00
	306	90.90	216,810.00	248,339.33	272,700.00
	307	90.48	216,810.00	248,339.33	271,440.00
	308	90.65	216,810.00	247,575.90	271,950.00
Interior	401	92.00	210,870.00	239,564.98	253,000.00
	402	124.75	292,875.00	337,187.50	343,062.50
	403	90.45	212,744.40	244,933.00	248,737.50
	404	93.41	214,618.80	247,091.00	256,877.50
Calle	405	90.65	210,870.00	241,884.50	262,885.00
	406	90.90	210,870.00	242,630.38	263,610.00
	407	90.48	210,870.00	242,630.38	262,392.00
	408	90.65	210,870.00	241,884.50	262,885.00
Interior	501	92.00	207,900.00	233,792.33	243,800.00
	502	124.75	298,750.00	329,062.50	330,587.50
	503	90.45	299,748.00	239,031.00	239,692.50
	504	93.41	211,596.00	241,137.00	247,536.50
Calle	505	90.65	207,900.00	236,193.10	253,820.00
	506	90.90	207,900.00	236,921.43	254,520.00
	507	90.48	207,900.00	236,921.43	253,344.00
	508	90.65	207,900.00	236,193.10	253,820.00
Interior	601	92.00	204,930.00	228,019.68	234,600.00
	602	124.75	294,625.00	320,937.50	318,112.50
	603	90.45	206,751.60	233,129.00	230,647.50
	604	93.41	208,573.20	235,183.00	238,195.50
Calle	605	90.65	204,930.00	230,501.70	244,755.00
	606	90.90	204,930.00	231,212.48	245,430.00
	607	90.48	204,930.00	231,212.48	244,296.00
	608	90.65	204,930.00	230,501.70	244,755.00
Interior	701	92.00	201,960.00	222,247.03	230,000.00
	702	124.75	280,500.00	312,812.50	311,875.00
	703	90.45	203,755.20	227,227.00	226,125.00

	704	93.41	205,550.40	229,229.00	233,525.00
Calle	705	90.65	201,960.00	224,810.30	240,222.50
	706	90.90	201,960.00	225,503.53	240,885.00
	707	90.48	201,960.00	225,503.53	239,772.00
	708	90.65	201,960.00	224,810.30	240,222.50
Interior	801	92.00	201,960.00	216,474.38	225,400.00
	802	90.90	280,500.00	304,687.50	222,705.00
	803	90.45	203,755.20	221,325.00	221,602.50
	804	93.41	205,550.40	223,275.00	228,854.50
Calle	805	90.65	201,960.00	219,118.90	235,690.00
	806	90.90	201,960.00	219,794.58	236,340.00
	807	90.48	201,960.00	219,794.58	235,248.00
	808	90.65	201,960.00	219,118.90	235,690.00
Interior	901	92.00	198,990.00	210,701.73	220,800.00
	902	90.90	276,375.00	296,562.50	218,160.00
	903	90.45	200,758.80	215,423.00	217,080.00
	904	93.41	202,527.60	217,321.00	224,184.00
Calle	905	90.65	198,990.00	213,427.50	231,157.50
	906	90.90	198,990.00	214,085.63	231,795.00
	907	90.48	198,990.00	214,085.63	230,724.00
	908	90.65	198,990.00	213,427.50	231,157.50
Interior	1001	92.00	198,990.00	204,929.08	216,200.00
	1002	90.90	276,375.00	288,437.50	213,615.00
	1003	90.45	200,758.80	209,521.00	212,557.50
	1004	93.41	202,527.60	211,367.00	219,513.50
	1005	90.65	198,990.00	207,736.10	226,625.00
Calle	1006	90.90	198,990.00	208,376.68	227,250.00
	1007	90.48	198,990.00	208,376.68	226,200.00
	1008	90.65	198,990.00	207,736.10	226,625.00
Interior	1101	92.00	192,990.00	193,383.78	211,600.00
	1102	90.90	259,187.00	272,187.50	209,070.00
	1103	90.45	188,000.00	197,717.00	208,035.00
	1104	93.41	195,000.00	199,459.00	214,843.00
	1105	190.00	392,706.60	392,706.60	484,500.00
Calle	1106	190.00	393,917.55	393,917.55	484,500.00
	1107	190.00	393,917.55	393,917.55	484,500.00
	1108	190.00	392,706.60	392,706.60	484,500.00
Interior	1201	92.00	176,088.00	187,611.13	207,000.00

1202	124.75	363,660.00	264,062.50	427,500.00
1203	90.45	173,121.30	191,815.00	203,512.50
1204	93.41	178,786.74	193,505.00	210,172.50

Nota. - se muestran los precios de los departamentos durante el periodo 2016 – 2018, los cuales se fijaron de acuerdo a la competencia en las urbanizaciones más cercanas y que se detallará en las tablas siguientes.

Tabla 3.3

Residencial Albiña - lista de precios

Piso	departamento	características	área	precio pre venta
1°	tipo 1	flats	98.30	S/325,000.00
2° al 6°	tipo 2°	flats	89.70	S/248,000.00
2° al 6°	tipo 3	flats	83.30	S/231,000.00
2° al 6°	tipo 4°	flats	91.80	S/254,000.00
2° al 6°	tipo 5"	flats	107.30	S/297,000.00
7°	tipo 6°	flats	167.40	S/466,000.00
7°	tipo 7°	dúplex	167.60	S/469,000.00

7°	tipo 8°	dúplex	180.10	S/483,000.00
7°	tipo 9°	dúplex	185.00	S/565,000.00

Nota. - La residencial está ubicada en los Cruces de las calles Valle Riestra con Albiña en la urbanización San Fernando

Tabla 3.4

Residencial Primavera

AL. 30.06.2018

			Área m2		Precio S/.		Status
Dptos.	Tipo	Área Techada m ²	Área Libre m ²	Área Total m ²	Pre venta S/.	Precio final S/.	
201	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	310,000.00	
202	FLAT	87.00		87.00			Vendido
301	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	310,000.00	
302	FLAT	87.00		87.00			Vendido
401	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	305,000.00	
402	FLAT	87.00		87.00			Vendido
501	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	298,000.00	
502	FLAT	87.00		87.00			Vendido
601	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	298,000.00	
602	FLAT	87.00		87.00	251,000.00	284,000.00	
701	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	298,000.00	
702	FLAT	87.00		87.00	251,000.00	280,000.00	
801	FLAT	96.00		96.00			Vendido
802	FLAT	87.00		87.00	251,000.00	270,000.00	
901	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	298,000.00	
902	FLAT	87.00		87.00	251,000.00	270,000.00	
1001	FLAT	96.00		96.00	277,000.00	298,000.00	

1002	FLAT	87.00		87.00	251,000.00	270,000.00
1101	FLAT	87.00	96.00	183.00	500,000.00	560,000.00
1201	FLAT	87.00		87.00	277,000.00	270,000.00

Nota. - la residencial está ubicada en Calle Héctor Villalobos Nro. 794 Urb. Primavera se encuentra en construcción, y los departamentos tenían como fecha de entrega Octubre del 2018 que se postergó para diciembre del 2018.

Tabla 3.5

Condominio el Parque - Precios

Departamentos	área total (M2)	Precio casco terminado (S/.)	precio final (S/.)
101	85.00	96,000.00	110,500.00
302, 303, 402, 403, 502, 503, 602, 603, 702, 703, 802, 803, 902, 903, 1002, 1003, 1102, 1103.	90.00	103,500.00	120,888,000.00
204, 304, 404, 504, 60, 704, 804, 904, 1004, 1104.	96.50	110,000.00	127,500.00
201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101.	100.00	114,000.00	132,500.00
202, 203	100.00	106,000.00	121,500.00
1201, 1202	192.00	184,000.00	216,000.00

Nota. - La residencial está ubicada en Av. Valcárcel cuadra 7 esquina con Schumann – Urbanización Primavera-Trujillo

Tabla 3.6

Precios de la residencial Torre el Polo fijados de acuerdo a la competencia más cercana

Dpto. N°	Residencial Torre el Polo (Urb. Los Cedros)			Residencial Albina (Urb. San Fernando)			Residencial Primavera (Urb. Primavera)			Residencial el Parque (Urb. Primavera)		
	área M2	precio (S/.)	precio total (S/.)	área M2	precio M2	precio total (S/.)	área M2	precio M2 (S/.)	precio total (S/.)	área M2	precio M2 (S/.)	precio total(S/.)
101	92.00	3,160.32	290,749.44	98.30	3,306.21	325,000.00				87.00	3,586.21	312,000.00
102	124.75	3,160.32	394,249.92									
103	90.45	3,160.32	285,850.94									
104	90.85	3,160.32	287,115.07									
201	92.00	3,044.00	280,048.00	89.70	2,764.77	248,000.00						
202	124.75	3,044.00	379,739.00	91.80	2,766.88	254,000.00				100.00	3,445.00	344,500.00
203	90.45	3,044.00	275,329.80							100.00	3,445.00	344,500.00
204	90.85	3,044.00	276,547.40							96.50	3,704.66	357,500.00
205	90.65	3,147.00	285,275.55	83.30	2,773.11	231,000.00	96.00	3,229.17	310,000.00	100.00	3,705.00	370,500.00
206	90.90	3,147.00	286,062.30	107.30	2,767.94	297,000.00	87.00	3,229.17	280,937.50			
207	90.48	3,147.00	284,740.56									
208	90.65	3,147.00	285,275.55									

301	92.00	2,850.00	262,200.00	89.70	2,764.77	248,000.00						
302	124.75	2,850.00	355,537.50	91.80	2,766.88	254,000.00						
303	90.45	2,850.00	257,782.50									
304	90.85	2,850.00	258,922.50							96.50	3,704.66	357,500.00
305	90.65	3,000.00	271,950.00	83.30	2,773.11	231,000.00	96.00	3,229.17	310,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
306	90.90	3,000.00	272,700.00	107.30	2,767.94	297,000.00	87.00	3,229.17	280,937.50	90.00	3,737.50	336,375.00
307	90.48	3,000.00	271,440.00							100.00	3,705.00	370,500.00
308	90.65	3,000.00	271,950.00									
401	92.00	2,750.00	253,000.00	89.70	2,764.77	248,000.00						
402	124.75	2,750.00	343,062.50	91.80	2,766.88	254,000.00						
403	90.45	2,750.00	248,737.50									
404	93.41	2,750.00	256,877.50							96.50	3,704.66	357,500.00
405	90.65	2,900.00	262,885.00	83.30	2,773.11	231,000.00	96.00	3,177.08	305,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
406	90.90	2,900.00	263,610.00	107.30	2,767.94	297,000.00	87.00	3,177.08	276,406.25	90.00	3,737.50	336,375.00
407	90.48	2,900.00	262,392.00							100.00	3,705.00	370,500.00
408	90.65	2,900.00	262,885.00									
501	92.00	2,650.00	243,800.00	89.70	2,764.77	248,000.00						
502	124.75	2,650.00	330,587.50	91.80	2,766.88	254,000.00						

503	90.45	2,650.00	239,692.50									
504	93.41	2,650.00	247,536.50							96.50	3,704.66	357,500.00
505	90.65	2,800.00	253,820.00	83.30	2,773.11	231,000.00	96.00	3,104.17	298,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
506	90.90	2,800.00	254,520.00	107.30	2,767.94	297,000.00	87.00	3,104.17	270,062.50	90.00	3,737.50	336,375.00
507	90.48	2,800.00	253,344.00							100.00	3,705.00	370,500.00
508	90.65	2,800.00	253,820.00									
601	92.00	2,550.00	234,600.00	89.70	2,764.77	248,000.00						
602	124.75	2,550.00	318,112.50	91.80	2,766.88	254,000.00						
603	90.45	2,550.00	230,647.50									
604	93.41	2,550.00	238,195.50							96.50	3,704.66	357,500.00
605	90.65	2,700.00	244,755.00	83.30	2,773.11	231,000.00	96.00	3,104.17	298,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
606	90.90	2,700.00	245,430.00	107.30	2,767.94	297,000.00	87.00	3,264.37	284,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
607	90.48	2,700.00	244,296.00							100.00	3,705.00	370,500.00
608	90.65	2,700.00	244,755.00									
701	92.00	2,500.00	230,000.00	167.40	2,783.75	466,000.00						
702	124.75	2,500.00	311,875.00	167.60	2,798.33	469,000.00						
703	90.45	2,500.00	226,125.00									
704	93.41	2,500.00	233,525.00							96.50	3,704.66	357,500.00

705	90.65	2,650.00	240,222.50	180.10	2,681.84	483,000.00	96.00	3,104.17	298,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
706	90.90	2,650.00	240,885.00	185.00	3,054.05	565,000.00	87.00	3,218.39	280,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
707	90.48	2,650.00	239,772.00							100.00	3,705.00	370,500.00
708	90.65	2,650.00	240,222.50									
801	92.00	2,450.00	225,400.00									
802	90.90	2,450.00	222,705.00									
803	90.45	2,450.00	221,602.50									
804	93.41	2,450.00	228,854.50							96.50	3,704.66	357,500.00
805	90.65	2,600.00	235,690.00							90.00	3,737.50	336,375.00
806	90.90	2,600.00	236,340.00				87.00	3,103.45	270,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
807	90.48	2,600.00	235,248.00							100.00	3,705.00	370,500.00
808	90.65	2,600.00	235,690.00									
901	92.00	2,400.00	220,800.00									
902	90.90	2,400.00	218,160.00									
903	90.45	2,400.00	217,080.00									
904	93.41	2,400.00	224,184.00							96.50	3,704.66	357,500.00
905	90.65	2,550.00	231,157.50				96.00	3,104.17	298,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
906	90.90	2,550.00	231,795.00				87.00	3,103.45	270,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
907	90.48	2,550.00	230,724.00							100.00	3,705.00	370,500.00
908	90.65	2,550.00	231,157.50									

1001	92.00	2,350.00	216,200.00						
1002	90.90	2,350.00	213,615.00						
1003	90.45	2,350.00	212,557.50						
1004	93.41	2,350.00	219,513.50				96.50	3,704.66	357,500.00
1005	90.65	2,500.00	226,625.00	96.00	3,104.17	298,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
1006	90.90	2,500.00	227,250.00	87.00	3,103.45	270,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
1007	90.48	2,500.00	226,200.00				100.00	3,705.00	370,500.00
1008	90.65	2,500.00	226,625.00						
1101	92.00	2,300.00	211,600.00						
1102	90.90	2,300.00	209,070.00						
1103	90.45	2,300.00	208,035.00						
1104	93.41	2,300.00	214,843.00				96.50	3,704.66	357,500.00
1105	190.00	2,550.00	484,500.00	183.00	3,060.11	560,000.00	90.00	3,737.50	336,375.00
1106	190.00	2,550.00	484,500.00				90.00	3,737.50	336,375.00
1107	190.00	2,550.00	484,500.00				100.00	3,705.00	370,500.00
1108	190.00	2,550.00	484,500.00						
1201	92.00	2,250.00	207,000.00						
1202	124.75	2,250.00	280,687.50	87.00	3,103.45	270,000.00			
1203	90.45	2,250.00	203,512.50				192.00	3,114.58	598,000.00
1204	93.41	2,250.00	210,172.50				192.00	3,114.58	598,000.00

Nota: cómo se puede observar para las vistas interiores no hay competidores ya que la residencial Torre el Polo tiene 2 torres (una con vista interior y otra con vista exterior). En los departamentos con vista exterior están fijados de acuerdo a los precios de los competidores, o en un precio menor para obtener más clientes. En ambos casos no se sabe si el precio está por debajo o sobre el costo de construcción

Comentario:

Se observa que los precios actuales de la empresa se basan en los precios de los competidores y no se toman en cuenta los costos reales incurridos, además al mal concepto en que la competencia ya realizó dicho estudio o dichos cálculos; sin embargo, cada empresa es diferente y definitivamente sus costos también.

La residencial Torre el Polo es la primera obra de gran envergadura de Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C y al tomar este sistema de costos basados en la competencia, evitó gastos en estudios que a la larga pueden ser más perjudiciales ya que no se sabe si se logró al menos el equilibrio esperado.

Mediante el presente trabajo se trata de demostrar que un sistema de costos basados en actividades demostrará el costo real de cada unidad inmobiliaria.

3.4. Identificar el Sistema basado en Actividades en la residencial Torre el Polo

En base a la recolección de datos y a través de análisis documental de la Empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C, para lo cual se tomó 1 inmueble de referencia.

Tabla 3.7

Comparación del sistema de costos basados en actividades y la fijación de precios usado por la Empresa & inmobiliaria El Polo S.A.C.

Producto	Fijación de precios actual	Fijación de precios usando el sistema de costos ABC	Diferencia	Observación
Departamento modelo 1	S/253,000.00	S/81,522.26	S/171,477.74	Con el sistema basado en actividades se observa el costo real del departamento que mide 92 M2

Nota: se puede observar el costo real del departamento frente a un precio fijado por la competencia donde sus gastos fueron diferentes a los nuestros ya que la competencia tuvo que trabajar desde cimentación y bases de construcción

3.5. Discusión de resultados

Para la contrastación de la hipótesis, que señala que el sistema de costos basados en actividades incide de manera positiva en la fijación de precios de la residencial Torre El Polo, periodo 2016 – 2018, se han aplicado dos instrumentos de recolección de datos, una guía de entrevista y una ficha de análisis documental, respecto de los cuales se ha logrado aceptar la hipótesis de investigación.

De los resultados encontrados en el trabajo de investigación se determinó que del análisis de los instrumentos aplicados puede verse que los impactos han sido beneficiosos al procedimiento de fijación de precios; esto coincide con la investigación realizada por Montalvo (2012) quien investigó un “Modelo de costeo basado en actividades (ABC) para La Constructora A.B. de la ciudad de Ibarra.” Cuya investigación explicativa concluye que este modelo se encuentra validado en cuanto a su marco legal, procedimientos e información financiera ya que se analizó la validez de criterios que tenían expertos en el tema de gestión de costos de la localidad sobre una herramienta estratégica para optimizar los recursos productivos de una empresa (p.96). Por tanto, es importante rescatar la utilidad de emplear un sistema de costos ABC en la fijación de precios a fin de maximizar los beneficios de este sistema.

Por otro lado, se consideró el aporte de Campoverde (2015) quien realizó la investigación: “Propuesta e implementación de un modelo de costos basado en actividades ABC para el taller Elenco (Electro Constructora de maquinaria industrial)”, investigación aplicada y experimental en la cual concluye que “La implementación de un sistema de costos basado en actividades permite a los dueños del negocio contar con información importante para el buen desarrollo de las actividades y toma de decisiones más acertadas tanto en temas administrativos como productivos” (p.150), esto, aunado a los resultados de la investigación, evidencia la importancia de emplear herramientas que se encuentren a la vanguardia de las nuevas tendencias de la administración idónea de las empresas (Bustamante, 2015, pág. 120).

Según Arias y López (2010), quienes realizaron la investigación “Propuesta de un modelo de costos por procesos con la metodología de costos ABC en una empresa, en la que se coincide en tanto que este modelo permite distribuir los costos indirectos con relación a los gastos de personal en los diferentes centros de costo asignados a cada proyecto” (p.53) además agrega que “este modelo juega un papel primordial para tomar decisiones, ya que permite conocer el valor del recurso invertido en cada proceso y actividad, y su comportamiento” (p.53), en otras palabras se permite tener un conocimiento holístico de los productos o servicios ofrecidos, de ahí que, puedan gestionarse mejor.

Por otro lado, la investigación también aporta en términos teóricos, ya que, en concordancia con Del Rio (2011) quien señala que “La palabra costos tiene dos acepciones básicas: puede significar la suma de esfuerzos y recursos que se han invertido para producir algo; en tanto que la segunda acepción se refiere a lo que sacrifica o se desplaza en lugar de la cosa elegida; en este caso, el costo de una cosa equivale a lo que se renuncia o sacrifica con el objeto de obtenerla” (p.8), así también puede entenderse como aquella inversión de actividades y recursos que proporcionan un beneficio, Para Arredondo (2005) “el objeto del costo es un valor que determina cualquier producto o servicio prestado por terceros o un general mediante el cual se determina un cálculo de costo de proceso de las actividades” (p.154). Es el reflejo financiero de operaciones realizadas y factores empleados, Muestra, en términos monetarios, los procesos de producción, de distribución y de administración en general” (p.28).

En este sentido, se resume que la contabilidad de costos es un sistema de información, con el cual se determina el costo incurrido al realizar un proceso productivo y la forma como se genera éste en cada una de las actividades en las que se desarrolla la producción” (p.9). Existiendo un sistema de costos tradicionales, el cual es estático y se define por los diferentes tipos de costos, tales como, el costo de material, costo de mano de obra y costos indirectos de fábrica tanto fijos como variables. Y también existe el Sistema de costos ABC., que ha sido adoptado en la

presente investigación, el cual, para Lozada, (2001) citado por Monteza (2015) señala que “los sistemas denominados Activity Based Costing (ABC) se han desarrollado para facilitar modos más precisos en este sentido, el sistema de contabilidad de costos debe ser compatible con la naturaleza y el tipo de operaciones que realiza una empresa” (p.22) señalando además que “para ellos es importante que en su diseño se consideren las características específicas de cada sector” (p.22).

Para (Bellido, 2003 citado por Monteza 2015), nos dice que “el costeo basado en actividades es un método de costeo, en el cual las actividades son los objetos primarios o básicos de costeo” (p.19).

Para Tucto (2008) “el modelo de costo ABC es un modelo que se basa en la agrupación en centros de costos que conforman una secuencia de valor de los productos y servicios de actividad productiva de la empresa”(p.4) además nos dice que el sistema de costos por actividades “centra sus esfuerzos en el razonamiento de gerenciar de manera adecuada las actividades que causan costos y que se relacionan a través de su consumo con el costo de los productos” (p.4) además agrega que “lo más importante es conocer la generación de los costos para obtener el mayor beneficio posible de ellos, minimizando todos los factores que no añadan valor” (p.4).

Asimismo, en cuanto a la fijación de precios, se tiene que constituye una herramienta de mucho valor si esta es determinada por el sistema de costos ABC para llevar a cabo las transacciones de intercambio de productos, bienes y/o servicios.

Por otro lado, a través del presente trabajo se trata de demostrar que un sistema de costos basados en actividades demostrará el costo real de cada unidad inmobiliaria.

Desde el punto de vista de los costos, se puede fijar precios del producto sobre las siguientes bases:

- *Costo total: Es la inversión que se hace en materia prima directa, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación, montos que determinan el costo de producción al cual para la determinación de los precios se le suma los gastos operativos, margen de utilidad y el impuesto general a las ventas.*
- *Costo de conversión: Está formado por la suma de la mano de obra directa y los costos indirectos de fabricación, montos que sirven como base para fijar los precios de los productos.*
- *Retorno de la inversión: Se refiere a que todo sol que se invierte debe retornar a la empresa acompañado de unos centavos más que constituyen la utilidad.*
- *Costo marginal: Mecanismo de carácter económico que analiza el cambio entre el mayor volumen de producción y el nivel de precios del mercado.*

De ahí que se haya analizado la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018 verificando que dicho procedimiento se da actualmente de forma regular, sin considerar el sistema de costos ABC, por lo que es importante mejorar la distribución de los costos indirectos de fabricación a fin de contribuir a obtener costos reales y maximizar la rentabilidad de la empresa.

Finalmente, con relación a la aplicación de los instrumentos, en los resultados se muestran los precios de los departamentos durante el periodo 2016 – 2018, los cuales se fijaron de acuerdo a la competencia en las urbanizaciones más cercanas.

Se observa que los precios actuales de la empresa se basan en los precios de los competidores y no se toman en cuenta los costos reales incurridos, además al mal concepto en que la competencia ya realizó dicho estudio o dichos cálculos; sin embargo, cada empresa es diferente y definitivamente sus costos también.

La residencial Torre el Polo es la primera obra de gran envergadura de Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C y al tomar este sistema de costos basados en la competencia, evitó gastos en estudios que a la larga pueden ser más perjudiciales ya que no se sabe si se logró al menos el equilibrio esperado.

Por dicho análisis es que se puede concluir que la incidencia del sistema de costos por actividades en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018, concluyendo que una aplicación del sistema ABC incidiría positivamente en la empresa.

IV. Conclusiones y Recomendación

4.1.Conclusiones

1. Se analizó los costos de la residencial Torre el Polo a través del cual se determinó que la Empresa & Constructora el polo no cuenta con un sistema de costos adecuado y esto repercute en la fijación de precios, ya que la información no es acertada, concluyendo que una aplicación del sistema ABC incidiría positivamente en la empresa.
2. Se analizó la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018 verificando que se basan estrictamente a la competencia y no se toman en cuenta los costos reales incurridos, sin considerar ningún sistema de costeo
3. Se determinó que la aplicación del sistema de costos A.B.C incide de manera positiva en la fijación de precios de la Torre el Polo a través del cual se determina la distribución exacta de los CIF basado en las Actividades para cada actividad que serviría de base para la correcta fijación de los precios obteniendo una utilidad por cada inmueble vendido.

4.2.Recomendaciones

1. Se recomienda el uso del sistema de costeo ABC como una herramienta de apoyo para un mejor control de los costos de la Empresa & Constructora el Polo S.A.C., porque de esta manera se obtendrá resultados favorables en tanto que a través de los costos ABC se conocerá los costos exactos de las unidades ofrecidas mejorando la gestión de la empresa.
2. Mejorar la distribución de los costos indirectos de fabricación a fin de contribuir a obtener costos reales y maximizar la rentabilidad de la empresa.
3. Sensibilizar al personal administrativo respecto al uso de sistema de costos ABC con el fin de que sea utilizado adecuadamente ya que dicha implementación ayudará a tener una buena gestión en la rentabilidad de la empresa ya que permite determinar la utilidad por producto y la distribución del CIF para obtener resultados reales.

V. Propuesta

Título

Propuesta de un sistema de costos basados en actividades en la Residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2016.

Objetivo

Adoptar el sistema de costos basados en actividades para poder fijar adecuadamente los precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018.

Lo que se desea con este trabajo de investigación, es proporcionar a la Empresa & Constructora El Polo S.A.C., una herramienta de gestión como es la implementación de un sistema de costos basados en actividades, que pueda determinar con exactitud los costos incurridos por las actividades para cada una de sus unidades inmobiliarias.

A continuación, se detalla la implementación de un sistema de costeo basado en actividades:

1.- Identificación de los materiales directos

Tabla 5.1

Material Directo empleado en el departamento modelo N° 1

edificio	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
Por remate judicial, en casco (techos, columnas, paredes que limitan entre un departamento y otro), saneamiento, remodelación, independización	m2	92.00	307.81	28,318.52
				28,318.52
Pisos de porcelanato blanco Twyford	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
fragua celima color granizo Bo	bolsa x 1Kg	13	4.50	58.50
pegamento porcelanato blanco extraforte	bolsa x 25 Kg	15	32.00	480.00

porcelanato pulido super white 60x60 cm Twyford	m2	94	24.00	2,256.00
				2,794.50

Muro de soga ladrillo K.K con cemento arena 1.5 cm. 1,4	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
arena gruesa	m3	3	25.00	75.00
cemento Pacasmayo tipo I (42.5 kg)	bol	18	19.50	351.00
ladrillo kk 18 huecos 9x13x24 cm	unid	3000	0.50	1,500.00
				1,926.00

tarrajeo para muros interiores	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
arena fina	m3	6	20.00	120.00
cemento Pacasmayo tipo I (42.5 kg)	bol	29	19.50	565.50
				685.50

tarrajeo de cielo raso	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
arena fina	m3	3	20.00	60.00
cemento Pacasmayo tipo I (42.5 kg)	bol	15	19.50	292.50
yeso bolsa 28 kg	bol	1	25.50	25.50
				378.00

contrapiso de 48MM	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
arena gruesa	m3	5	25.00	125.00
cemento Portland tipo I (42.5 kg)	bol	23	19.50	448.50
				573.50

piso de granilla blanca en área de servicio	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
pegamento mayólica novase bolsa 25 kg	bolsa x 25 kilos	0.50	14.50	7.25
cerámica celima serie granilla blanca piso/pared de 0.30x0.30	m2	3	21.00	63.00
fragua novase color gris	bolsa x 1Kg	1	4.50	5.00
				75.25

contra zócalo de porcelanato para cocina	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
fragua	bol	5	4.50	22.50
celima de color bolsa				
pegamento porcelanato blanco	bol	3	26.50	79.50
extraforte				
bolsa 25 kg				
porcelanato pulido White 7.3x60 cm	m2	25	11.90	297.50
				399.50
puerta ingreso departamento (1.00 X 2.10)	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
Subcontratos				
SC puerta de madera de pino P-01	unid	1	593.00	593.00
cerradura para puerta principal marca Yale	unid	1	170.00	170.00
				593.00
puerta ingreso dormitorios (0.90X2.10)	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
Subcontratos				
SC puerta en MDF	unid	1	300.00	300.00
bisagra capuchina aluminizada 3 1/2"x3 1/2"	unid	2	5.30	10.60
herradura geo puerta interior y dormitorio	unid	3	34.00	102.00
				412.60
puerta de ingreso cocina (0.80X2.10)	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
Subcontratos				
SC puerta en MDF estilo vaivén	unid	1	300.00	300.00
bisagra vaivén	unid	1	25.50	25.50
				325.50
puerta de ingreso SSHH departamentos (0.70X2.10)	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
Subcontratos				
sc puerta en mdf	unid	2	300.00	600.00
bisagra capuchina aluminizada de 3"x3"	par	2	4.45	8.90
herradura geo puerta interior y dormitorio	unid	2	34.00	68.00
				608.90
closet de melamine h=2.40 m	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.

Subcontratos				
sc closet de melamine h=2.40 m	m	1.000	636.00	636.00
				636.00
Subcontratos				
reposteros bajos de cocina en melamine	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
SC mueble bajo de cocina	m	1	593.00	593.00
				593.00
Subcontratos				
reposteros altos de cocina en melamine	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
SC mueble alto de cocina	m	1	550.00	550.00
				550.00
Subcontratos				
vidrios templados y primarios en ventanas	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
SC vidrio templado y primario	glb	1	1,500.00	1,500.00
				1,500.00
Subcontratos				
pintura vinílica en cielorraso empastado 2 manos	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
yeso fino	bol	10	2.50	25.00
cerámico				
bolsa de 1 kg				
pintura látex	gal	7	47.50	332.50
supermate imprimante	bolsa x 30 Kg	5	34.00	170.00
				527.50
Subcontratos				
pintura vinílica en muros interiores empastado 2 manos	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
yeso fino	bol	10	2.50	25.00
cerámico				
bolsa de 1 kg				
pintura látex	gal	20	47.50	950.00
supermate imprimante	gal	10	34.00	340.00

1,315.00

inodoro onepiece Italgrif	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
tubo de abasto aluminio trenzado 1/2"x7/8"	unid	1	7.25	7.25
perno de anclaje para sujeción de inodoro sin capuchón plástico	unid	2	2.20	4.40
perno de taza de tanque	unid	2	2.20	4.40
anillo de cera para inodoro	unid	1	4.00	4.00
inodoro nacional onepiece Italgrif con tapa modelo caída lenta	unid	2	350.00	700.00
				720.05

lavatorio	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
desagüe p/lavatorio 1¼" c/tapón y cadena	unid	1	21.20	21.20
tubo de abasto 1/2"	unid	2	7.25	14.50
uñas de sujeción para lavatorio	unid	1	3.00	3.00
trampa p cromada p/lava. 1 1/4"	unid	1	21.20	21.20
lavatorio fabricado tipo ovalin en fibra de vidrio	unid	2	110.00	220.00
llave para lavatorio	unid	1	75.00	75.00
				354.90

lavadero de acero inoxidable	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
tubo de abasto 1/2"	unid	2	7.25	14.50
trampa p cromada p/lavat. 1 1/4"	unid	1	21.20	21.20
lavadero de acero inoxidable una poza Récord	unid	1	90.00	212.00
				247.70

lavadero de losa para ropa	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
trampa "P" PVC de 1½"	unid	1	8.50	8.50
perno de sujeción	unid	4	2.20	8.80
lavadero de losa amazonas Trébol color blanco	unid	1	162.00	152.00
				169.30

grifería para lavadero de cocina	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
mezcladora para lavadero cuello de ganso Vainsa	unid	1	250.00	250.00
				250.00

grifería mezcladora 4" para lavatorio SSHH principal	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
grifería mezcladora de 4" cromado	unid	1	190.00	190.00
				190.00
grifería mezcladora de ducha SSHH principal	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
mezcladora para ducha de 8 " cromado Vainsa	unid	1	170.00	170.00
				170.00
grifería mezcladora 4" para lavatorio SSHH común	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
mezcladora de 4" cromado Vainsa	unid	1	190.00	190.00
				190.00
grifería mezcladora de ducha SSHH común	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
grifería estilo minimalista para lavatorio tipo ovalin marca Italgrif	unid	1	350.00	350.00
				350.00
llave jardinera 1/2" para lavadero de ropa	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
grifo de riego de 1/2"	unid	1	25.50	25.50
				25.50
granito para cocina encimera	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
Subcontratos				
SC revestimiento de tablero de granito	m	1	350.00	350.00
				350.00
revestimiento de tablero con granito pulido	Unidad	Cantidad	Precio S/.	Parcial S/.
Subcontratos				
SC revestimiento de tablero de granito	m	1	350.00	350.00
				350.00
Agua	m3	13	10	130.00
Total, material directo				S/45,709.72

Nota: se ha tomado los materiales directos utilizados para la construcción de (01) departamento modelo 01, con un área construida de 92.00 M2

Tabla 5.2

Distribución del costo del edificio a cada departamento

Costos del edificio	valor por m2	Valor total
Costo total del terreno asignado al proyecto por el inversionista	307.81 S./m2	2,674,390.00
Valor del edificio por remate según tasación segunda convocatoria	271.63 S./m2	2,360,000.00
Gastos estudio de abogado más martillero público	15.88 S./m2	138,000.00
alcabala	8.15 S./m2	70,800.00
Gastos notariales y registrales	0.95 S./m2	8,232.00
Servicios profesionales arquitecto remodelación de áreas y ploteo de planos	1.38 S./m2	12,000.00
Prueba de bentonita y suelos	0.52 S./m2	4,500.00
Licencia de remodelación de obra	0.52 S./m2	4,500.00
Derechos SEGAT y ministerio de transportes	0.44 S./m2	3,800.00
Numeración de Finca	0.03 S./m2	258.00
SUNARP: Pago por derecho de Reglamento Interno	0.38 S./m2	3,300.00
SUNARP: Pago por derecho de independización	1.38 S./m2	12,000.00
SATT: Impuesto predial independización	4.83 S./m2	42,000.00
Demoliciones	1.73 S./m2	15,000.00

Nota: se determinó el costo del edificio por departamento dividiendo el valor total y el valor total de metros cuadrados M2 construidos 8,688.36

Tabla 5.3

Residencial Torre el Polo

Especialidad: arquitectura

Lugar: Urbanización los Cedros - Trujillo

Ítem	Descripción	Unid	Metrado
01	obras preliminares		
01.01	demoliciones de paredes	glb	1.00
01.02	eliminación de desmonte	mes	18.00
01.03	trazo y desmonte	glb	1.00
02	muros y tabiques de albañilería		
2.01	muro de soga ladrillo king-kong con cemento-arena 1.5 cm, 1:4	m2	82.40
03	revoques incluidos y molduras		
3.10	tarrajeo en interioridades acabados con cemento-arena e=1.5 cm 1:6	m2	172.80
04	cielorrasos		
4.01	cielorrasos de drywall	m2	32
05	pisos y pavimentos		
5.01	piso de porcelanato en recepción, lobby y hall 59x59	m2	138
5.02	piso de porcelanato en lobby interior 59x59	m2	125.45
5.03	piso de porcelanato de usos múltiples 59 x59	m2	75
5.04	piso de porcelanato en sala vip 60x 60 impactado	m2	43
5.05	piso de porcelanato en terraza 59 x 59	m2	24
5.06	piso de porcelanato en escalera principal 60 x 60 importado	m2	28
5.07	piso de cerámico en pasillos 1 al 10 avo piso 45 x 45	m2	707
5.08	piso de mayólica en escaleras 36 x36	m2	198
5.09	paquetón Capirona 10 x 60 con 3 capas de dd en sala comedor y dormitorios	m2	4399
5.10	piso de mayólica cocina y lavandería 45 x45	m2	754.92
5.11	piso de mayólica baño principal 45 x 45	m2	234.22
5.12	piso de mayólica baño compartido 45 x 45	m2	233.92

5.13	piso de mayólica en baño de gimnasio y sum 59 x 59	m2	9.59
5.14	paquetón Capirona 10 x 60 en gimnasio	m2	25
5.15	gras block michí 35 x 35 en estacionamiento exterior	m2	26
5.16	sardinell 0.15 x 0.20 fc 140 kg/m2	m2	15.36
5.17	jardines de concreto 0.15 x 0.50 fc 175 kg/m2	m2	73.31
5.18	adoquín de concreto 10 x 20 x 6 gris en parking	m2	92
06 contra zócalos			
6.1	contra zócalo en recepción, lobby y hall 10 x 59	ml	40.94
6.2	contra zócalo en lobby y hall 10 x 59	ml	53.18
6.3	contra zócalo en salón vip 10 x 59	ml	18.08
6.4	contra zócalo de sala de usos múltiples 10 x 59	ml	24.86
6.5	contra zócalo de porcelana en pasillos del 1 al 12 avo piso 10 x 59	ml	656.41
6.6	contra zócalo de mayólica en escaleras 7.5 x 36	ml	120
6.7	zócalo de madera en sala, comedor, dormitorios h= 7cm	ml	4043.4
6.8	contra zócalo de madera en gimnasio h-7cm	ml	16.84
7 zócalos			
7.01	zócalo de cerámico en cocina 27 x 45	m2	158.80
7.02	zócalo de cerámico en baño principal 27 x 45	m2	568.84
7.03	zócalo de cerámico en baño compartido 27 x 45	m2	623.48
7.04	zócalo de cerámico en lavandería 27 x 45	m2	212.40
7.05	zócalo de cerámico en baño de gimnasio y sala de uso múltiples 29 x 59	m2	20.96
7.06	rodoplast para sala comedor y dormitorios	m2	3998.80
7.07	rodoplast para baño principal	m2	1106.86
7.08	rodoplast baño compartido	m2	1020.32
7.09	rodoplast para cocina	m2	441.58
7.10	rodoplast para lavandería	m2	536.13
7.11	rodoplast para baño gimnasio y sala de usos múltiples	m2	30.40
7.12	rodoplast para recepción, lobby y hall	m2	49.35
7.13	rodoplast para salón vip	m2	18.03
7.14	rodoplast para lobby interior	m2	53.18
7.15	rodoplast para sala de usos múltiples	m2	24.86
7.16	rodoplast para escaleras	m2	120.00
7.17	rodoplast para pasillos	m2	656.41
8 revestimiento			

8.01	revestimiento de piedra espacatto en recepción	m2	15.00
8.02	revestimiento de piedra laja en jardinera interior	m2	15.30
8.03	revestimiento de granilaja en jaronera exterior	m2	13.00
8.04	revestimiento de laja en pareo de lobby interior	m2	15.30
8.05	revestimiento de cemento pulido	m2	134.31
8.06	revestimiento de mármol en ingreso principal	m2	30.00
8.07	revestimiento de cerámico tipo caravista en bar	m2	26.35
8.08	revestimiento en pachada	m2	100.00
9 carpintería de madera			
9.01	puerta principal de cedro Morango 1.0 x 2.10	u	66.00
9.02	puerta interior en mdf 0.90 x 2.10	u	74.00
9.03	puerta interior en mdf 0.85 x 2.10	u	164.00
9.04	puerta interior en mdf 0.70 x 2.10	u	152.00
9.05	puerta vaivén mdf 0.85 x 2.10	u	76.00
9.06	repostereros de cocina en melamine	m	258.80
9.07	closets	m	425.52
9.08	mesada de granito para cocina	m	310.60
9.09	mesada de granito para baño de gimnasio y sala de usos múltiples	ml	3.90
10 carpintería metálica			
10.01	pasamanos de escaleras de ingreso a lobby interior	ml	4.32
10.02	baranda de escalera de ingreso principal	ml	2.00
10.03	baranda de rampa	ml	7.73
10.04	baranda de jaronera lobby interior	ml	10.48
10.05	puerta metálica en garaje 3.80 x 2.60 m2	glb	1.00
10.06	celosillas metálicas en fachada	glb	2.00
11 cerrajería			
11.01	cerradura eléctrica principal de ingreso	u	1.00
11.03	cerradura en puerta de vidrio en gimnasio, sala de usos múltiples y salón vip	u	3.00
11.04	bisagra aluminizada de 3" x 3"	pza.	1140.00
11.05	bisagra aluminada de 4" x 4"	pza.	304.00
11.06	bisagra doble efecto tipo vaivén de piso 8"	pza.	76.00
11.07	cerradura para puerta principal Yale	pza.	76.00
11.08	cerradura puerta interiores	pza.	380.00
12 vidrios, cristales y similares			
12.01	crystal, templado y primario en ventanas, mamparas y balcones	glb	1.00
13 pintura			

13.01	pintura vinílica en cielo raso 2 manos	m2	13500.00
13.02	pintura vinílica en muros interiores 2 manos	m2	11500.00
13.03	pintura vinílica en muros exteriores 2 manos	m2	500.00
14 aparatos y accesorios sanitarios			
14.01	inodoro top piece piece color blanco	pza.	4.00
14.02	inodoro sifón jet color blanco	pza.	77.00
14.03	inodoro one piece	pza.	76.00
14.04	lavatorio	pza.	76.00
14.05	lavatorio	pza.	77.00
14.06	lavatorio sonnet 19" x 10"	pza.	4.00
14.07	lavadero de cocina Récord	pza.	76.00
14.09	grifería para baños Italgrif	pza.	4.00
14.1	mezcladora de ducha línea graz/a 8"	pza.	152.00
14.11	mezcladora línea Grazia 4"	pza.	153.00
14.14	llave para lavadero de cocina	pza.	76.00
14.15	llave para jardinera 1/2" para lavadero de línea eco Trébol	pza.	76.00
14.16	kit de 6 accesorios de baño metálicos cromo satín	pza.	152.00
14.17	kit de 3 accesorios de 1/2 baño metálicos crono satín	pza.	4.00
15 varios			
15.01	equipamiento para gimnasio	glb	1.00
15.02	muebles de lobby	glb	1.00
15.03	muebles de lobby interior	glp	1.00
15.04	sembrado de plantas	glb	1.00
15.05	maceteros	u	11.00
15.06	ascensor	u	2.00

2.- Identificación de la mano de obra.

Tabla 5.4

Mano de obra directa empleado en el departamento modelo N° 1

Detalle de mano de obra directa	Monto
suma alzada construcción civil: división y construcción de muros tabiques, tarrajeo de techo cielo raso, tarrajeo de muros o revestimiento y muros, contrapisos para recibir acabados	10,262.00
suma alzada enchapador de pisos porcelanato enchapado de zócalos de porcelanato	4,800.00
suma alzada gasfitero: picar para bajadas de agua y recorrido de agua para baños, colocando llaves de interrupción, mezcladora de duchas, puntos de lavamanos y wáter ara todos los baños, colocación de lavatorio, wáter acabado de accesorios de baños, cocina colocación de poza, colocación de lavaderos	1,000.00
Electricista: picado de muros para colocación de cajas y tubo de luz para tomacorrientes, colocación de cajas y tunos para interruptores, cableado, colocación de luminarias, colocación de señal de intercomunicadores, y colocación de tablero con llaves magnéticas	1,200.00
Carpintero: colocación de marcos sistema directo puertas barnizadas, colocación de chapas, muebles de cocina en melamine closets cajón de baño	2,000.00
vidriero: colocación de ventanas con sistema directo	500.00
Pintor, lijado, empastado y acabado de color	950.00
Total, mano de obra directa	S/20,712.00

Nota: se ha tomado los materiales directos utilizados para la construcción de (01) departamento modelo 01, con un área construida de 92.00 M2

3.- Identificación de los costos indirectos a distribuir.

Tabla 5.5 *Detalle de Gastos indirectos por actividad*

Actividad	Material Indirecto		Mano de obra indirecta		Otros costos indirectos		Totales
	Detalle	Costo	Detalle	Costo	Detalle	Costo	
Construcción y albañilería					Alquiler de Andamios de fierro	10,000.00	
	Clavos, madera,	4,000.00	Peón de limpieza	30,000.00	Eliminación de desmonte	2,250.00	
	puntas y cinceles	1,000.00			Herramientas menores	300.00	S/62,550.00
	Tanques de agua	8,000.00			Compra de roto martillos	7,000.00	
Enchapados	Waype	300.00	obrero de limpieza	30,000.00	Cortadoras. Discos de acero	9,000.00	S/39,300.00
Carpintería	thiner	200.00			Transporte de material para closets y reposteros	2,820.00	
					Transporte de puertas terminadas	2,820.00	S/5,840.00
Pintura	waype	300.00					
	yeso	500.00					S/1,100.00
	thiner	300.00					
Ascensores (2)							S/300,608.00
Publicidad y Marketing					Elaboración de brochure (millar) inc.	2,000.00	
					Diseño (factura de la imprenta)		S/12,500.00
					Publicidad en revistas Nuestra Casa	2,700.00	

	Banners para las entidades bancarias	6,000.00	
	Publicidad en revista Home Business	1,800.00	
Comisiones por ventas	3 % Comisión por venta de cada departamento (factura o recibo por honorarios)	659,218.97	S/659,218.97
Personal de oficina	Sueldo de Contador	60,000.00	
	Sueldo Asesor Legal	75,000.00	
	Sueldo de secretaria	27,000.00	S/207,000.00
	Sueldo de Asistente Administrativo	45,000.00	
Servicios de oficina	Pago de teléfonos de personal de oficina asignados al proyecto	1,350.00	S/1,350.00
Servicios Básicos	Luz y agua	39,000.00	S/39,000.00
Trámites administrativos	Constancias HR y DP	3,008.00	S/3,008.00
Sistema contra incendios			S/55,000.00
Señalización			S/4,000.00
Extintores			S/6,700.00
Ductos para basura y contenedores			S/16,900.00
Otros, varios	Costos de movilidad asignados al proyecto		S/12,000.00
Totales			S/1,426,074.97

Nota: el detalle de gastos indirectos totales por actividad

Tabla 5.6

Asignación de CIF por m2

Total, de CIF	S/1,426,074.97
Total, de M2 construidos	8688.36
CIF por m2	S/164.14

Nota: Se asigno el total de CIF a los metros construidos.

Tabla 5.7

Elementos del costo el departamento modelo N° 1

Material Directo	S/45,709.72
Mano de obra directo	S/20,712.00
CIF	S/15,100.54
Total, costo departamento modelo N° 1	S/81,522.26

Nota. - El costo conseguido es para un departamento de 90 m2

VI. Referencias

- Abanto. (2013). *Propuesta de un sistema de costos ABC y su incidencia en la fijación de precios para la empresa de transportes Neyra Vega SAC de la provincia de Virú*. (Trabajo de grado). Universidad Cesar Vallejo: Trujillo.
- Backer. (1997). *Contabilidad de Costos un enfoque administrativo para la toma de decisiones*. México: McGraw-Hill.
- Baldera. (2016). *Los costos ABC y la toma de decisiones financieras en la empresa REJYRA EIRL productora de cemento conductivo en el distrito de San Martín de Porres, año 2015* (Trabajo de grado). Universidad Nacional del Callao. Callao. Lima.
- Bellido, P. (2003). *Costos ABC*. Lima: Pacifico Editores.
- Bravo, M & Ubidia, C. (2009), *Contabilidad de Costos*. Segunda Edición. Quito: Ecuador.
- Brimson, J. (1997). *Contabilidad por Actividades*. Alfaomega: México.
- Bustamante, A. (2015). Costeo basado en actividades. Revisión de la literatura. Revista CEA, 1(1),
- Campoverde. (2015). *Propuesta e implementación de un modelo de costos basado en actividades ABC para el taller ELECON (Electro Constructora de Maquinaria Industrial)* (Trabajo de Grado). Universidad Politécnica Salesiana Sede Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Chipana & Dumet. (2016). “Implementación del sistema de costeo ABC para optimizar la asignación de recursos y la toma de decisiones gerenciales en la empresa Camiones & Servicios S.A.C.” (Trabajo de grado). Universidad Peruana de ciencias Aplicadas, Lima, Perú. [file:///E:/TL Monteza Espinal Lady.pdf](file:///E:/TL%20Monteza%20Espinal%20Lady.pdf)
- Fonseca, Diaz. (2006). “Diseño de una herramienta de costos ABC para la empresa Adelphia Constructora LTDA.” (Trabajo de grado). Universidad de la Salle. Bogotá.

- Hernández Sampieri, R. y otros (2001). Metodología de la Investigación. 2ª. ed. McGraw-Hill. México, D.F.
- Hernández. (s/f). Estrategias y políticas en la fijación de precios. (Entrada de Blog). Recuperado de <http://notasadministrativas.es.tl/UNIDAD-III--d--Estrategias-y-politicas-en-la-fijacion-de-precios.htm#>.
- Horngren, C; Sundem, G; Strantton, W. (2006). Contabilidad Administrativa. 3ra ed. México: Pearson Educación de Mexico SA. de CV.
- Lozada, V. (2001). Costeo A.B.C. Teoría y Práctica del Sistema de Costeo Basado en las Actividades. Metrocolor S.A.: México.
- Mera, J. (2013) Los costos y su influencia en la fijación de precios de las comidas y bebidas del restaurante de la hostería Bascún en el año 2011. (Tesis de grado, Universidad técnica de Ambato). Recuperado de <http://repo.uta.edu.ec/bitstream/123456789/3718/1/TA018-2013.pdf>
- Montalvo. (2012). Modelo de Costeo Basado en Actividades (ABC) para la “Constructora A.B. de la Ciudad de Ibarra”(Trabajo de grado). Universidad Regional Autonoma de los Andes UNIANDES, Ibarra, Ecuador.
- Monteza,L. (2015). Diseño De Un Sistema De Costeo Basado En Actividades Para Mejorar La Eficiencia De La Empresa De Fabricación Calzado Andino Del Perú. (Tesis para optar el título de contador público. Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo).
- Polimeni, Fabozzi & Adelberg, (1998). Contabilidad de Costos: Concepto y aplicaciones para la toma de decisiones gerenciales. McGrawHill: México.
- Poma, L (2012) Costos para la toma de desiciones. Universidas Privada del Norte. Recuperado de <https://es.scribd.com/document/140655327/Informacion-Para-La-Toma-de-Decisiones>
- Robles, R (2012). Costos Históricos. Red Tercer Milenio. Estado de Mexico.

Rojas, R. (2007). Sistema de costos un proceso para su implementación. Colombia: recuperado de

<https://books.google.com.pe/books?id=MtzHx36DeqkC&pg=PA9&dq=definici%C3%B3n+de+costos&hl=es-#v=onepage&q=definici%C3%B3n%20de%20costos&f=false>

Romero, R. (1997) Marketing. Editora Palmir E.I.R.L- Tercera Edición

VII. Anexos

6.1.Anexo 01: Matriz de Consistencia

Titulo	Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Técnicas e Instrumentos
El sistema de costos basados en actividades y su incidencia en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo. Período 2016 - 2018.	¿Cómo incide el sistema de costos basados en actividades en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018?	<p>General:</p> <p>Analizar la incidencia del sistema de costos por actividades en la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018.</p> <p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analizar la fijación de precios de la residencial Torre el Polo, periodo 2016 – 2018. ▪ Analizar el costo utilizado por la empresa Constructora & Inmobiliaria el Polo S.A.C , periodo 2016 – 2018. ▪ Identificar la aplicación del sistema de costo basado en actividades en la residencial Torre el Polo. 	El sistema de costos basados en actividades incide de manera positiva en la fijación de precios de la residencial Torre El Polo, periodo 2016 – 2018.	<p>Variable independiente. Sistema de costos basados en actividades.</p> <p>Variable dependiente. Fijación de precios.</p>	<p>Entrevista (guía de entrevista)</p> <p>Análisis documentario (ficha de análisis documentario)</p>

6.2. Anexo 02: Instrumentos

Entrevista Sr.

Nº	Preguntas	Si	No	N/A	Observación
1	¿Conoce usted la capacidad de producción de la empresa?				
2	¿Conoce el costo real de las unidades inmobiliarias?				
3	¿Tiene alguna política de fijación de precios?				
4	¿Lleva contabilidad completa?				
5	¿Lleva un control individual de las unidades inmobiliarias?				
6	¿Formulan estados financieros?				
7	¿Considera importante realizar un análisis de los costos periódicamente para evaluar la fijación de precios impuesta por la empresa?				

6.3. Anexo 03: Fotografías

✓ *Modelo 1*



✓ *Modelo 2*



✓ *Modelo 3*









✓ *Modelo 4*






6.4.Anexo 04:

Precios de la competencia.

 <https://outlook.live.com/owa/> 17 


Cotización Residencial Alviña - Urb San Fernando

RESIDENCIAL ALVIÑA<residencial_alvina@c
dom 07/01/2018 1:15
Trabajo

Para: heidy0600@hotmail.com;

Reenviaste este mensaje el 17/09/2018 13:13

 BROCHURE ALVIÑA ENE...
2 MB

Guardar en OneDrive - Personal

Sra Heidy

Gusto saludarla y de acuerdo a su solicitud, se adjunta información de nuestro proyecto de Departamentos desde 83 m2, modernos y de diseño optimizado, que además gozan de una privilegiada ubicación que le permite acceder a diversos Centros Comerciales y de Esparcimiento, Centros Educativos (todos los niveles), Centro de Salud, Bancos, etc.; un lugar ideal para hacer deporte, relajarte y vivir momentos inolvidables.

Al contado o financiado por el Banco, sepárelo con \$ 1,000 el cual es parte de su cuota inicial y en caso el banco no le apruebe el crédito te hacemos la devolución íntegra de su dinero. Visítenos en nuestra sala de ventas para cualquier consulta y aproveche nuestros precios en PRE-VENTA durante este mes.

Sala de ventas: Cruce Calle Valle Riestra y Alviña URB-SAN FERNANDO
Proyecto financiado por Banco: BCP
Entrega: Enero 2019

¡SOLO ESTE MES DE ENERO LE EQUIPAMOS LA COCINA (cocina, campana y microondas)!

Horario de atención:
L-S : 9 am a 6 pm
D : 10 am a 1 pm

Saluda cordialmente;

Arquitecta Gabriela Gonzalez
ÁREA DE VENTAS Y DISEÑO
Móvil: 933 077333
Fijo: 044 531832



BROCHURE ALVI...



Bienvenido a **COPROIN**

Somos una empresa Constructora Peruana con más de 10 años de experiencia realizando proyectos inmobiliarios en Lima Metropolitana Arequipa y ahora en la hermosa ciudad de Trujillo. Buscando brindar diversas soluciones de vivienda a nuestros clientes Nuestra experiencia en el rubro de la construcción nos ha permitido también ser los encargados de ejecutar varios proyectos de otras Inmobiliarias, mineras y entidades militares.



Vive en lo mejor "Urb San Fernando"

- Cruce calles Valle Riestra con Alviña -

Desde: 83 m2

Si eres de los que disfrutan de espacios Amplios y Funcionales este es el proyecto es ideal para ti. Cuenta con 25 departamentos entre Flats y Duplex de hasta 210 m2. Cuenta con una propuesta original y novedosa en distribución y acabados que no puedes dejar de conocer, además de gozar de una privilegiada ubicación que le permitirá acceder a Colegios Centros Comerciales - Financieros y un moderno Polideportivo

Residencial Alviña



Cocina



Baño Principal



Sala Comedor



Dormitorio Principal



Residencial Alviña



Seleccionar texto



PISOS	DEPARTAMENTO	CARACT.	AREAS (M2)		Precio PRE venta
			TECHADA	LIBRE	
1°	TIPO 1	FLATS	98.30	37.00	S/. 325,000.00
2° al 6°	TIPO 2	FLATS	89.70		S/. 248,000.00
2° al 6°	TIPO 3	FLATS	83.30		S/. 231,000.00
2° al 6°	TIPO 4	FLATS	91.80		S/. 254,000.00
2° al 6°	TIPO 5	FLATS	107.30		S/. 297,000.00
7°	TIPO 6	DUPLEX	167.40	6.40	S/. 466,000.00
7°	TIPO 7	DUPLEX	167.60	7.30	S/. 469,000.00
7°	TIPO 8	DUPLEX	180.10		S/. 483,000.00
7°	TIPO 9	DUPLEX	185.00	25.50	S/. 565,000.00



93307333 / 044-531832

✕

🔒

Correo - heidy0600@hotmail...
https://outlook.live.com

🔖

⋮

←

🗑️

🏠

⋮


RV: CONSTRUCTORA MORENO LINCH - RESIDENCIAL LA TORRE DE VALCÁRCEL (URB. PRIMAVERA)

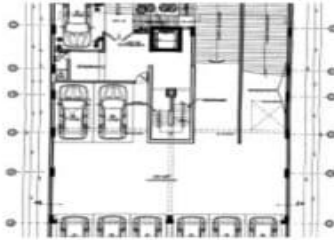
HC


↩️ ⋮


Heidy C.c.
mar 09/10/2018 17:50
Trabajo

Para: Heidy Carranza Cerna (heidy...










BROCHURE LA TORRE D...
1 MB

▼



Vista del mirador de la t...
2 MB

⌵ Mostrar todos 7 archivos adjuntos (5 MB)
Guardar todo en OneDrive - Personal

Heidy Carranza Cerna
Asistente de Gerencia
CONSTRU HOGAR S.A.C

Fijo (044) 222 776
RPC 949752520
RPM # 965690651

83

De: Henry Percy Gasco Honores <hgasco26@gmail.com>
Enviado: miércoles, 31 de enero de 2018 18:40
Para: heidy0600@hotmail.com
Asunto: CONSTRUCTORA MORENO LINCH - RESIDENCIAL
LA TORRE DE VALCÁRCEL (URB. PRIMAVERA)

Estimada Srta. Heidy

La saludo cordialmente para presentarle nuestro nuevo proyecto
Residencial La Torre de Valcárcel ubicado en
la avenida Teodoro Valcárcel N° 367, urbanización Primavera, a
unas cuadras del Centro Histórico de Trujillo y cuatro del futuro
CC. Mansiche.



Condominio Del Carmen

- Parque • Propio -



- 12 pisos y 01 sótano
- 43 departamentos; 01 flat de **85m²**, 18 flats de **90m²**, 10 flats de **96m²**, 12 flats de **100m²**, y 02 penthouse de **190m²**
- De 02 y 03 dormitorios
- 30 estacionamientos disponibles
- 02 ascensores y 02 lobbys de ingreso
- Acabados de primera
- Urbanización cerrada con vigilancia las 24 horas
- **Frente a parque**



Recorrido Virtual:





Flat de 85 m2

 [Click para ver Plano](#)

Departamento en el primer piso del edificio. Cuenta con sala de estar, sala-comedor, cocina, baño de visitas, 01 dormitorio grande con walking closet, sala de estar dentro y baño.



Flat de 90 m2

 [Click para ver Plano](#)

Departamentos de 01 sólo nivel ubicados apartir del 3er piso del edificio hasta el 11vo. Cuentan con sala-comedor, cocina, lavandería, baño de visitas, 03 dormitorios, el principal con baño y 01 baño secundario.



Flat de 96.5 m2

 [Click para ver Plano](#)

Departamentos de 01 sólo nivel ubicados apartir del 2do piso del edificio hasta el 11vo. Cuentan con sala-comedor con balcón vista al parque, cocina, lavandería, baño de visitas, 03 dormitorios, el principal con baño y 01 baño secundario.



Flat de 100 m2

(Frente Av. Valcárcel)  [Click para ver Plano](#)

Departamentos de 01 sólo nivel ubicados apartir del 2do piso del edificio hasta el 11vo. Cuentan con sala-comedor con balcón, cocina, lavandería, baño de visitas, 03 dormitorios, el principal con balcón y con baño, y 01 baño secundario. Los acabados son de primera. El Lobby de ingreso del edificio da al parque.



Flat de 100 m2

(Con patio)

VENDIDO

Departamentos en el 2do piso del edificio. Cuentan con sala-comedor, cocina, lavandería, baño de visitas, 03 dormitorios, el principal con baño, 01 baño secundario y un patio/terrazza de 10m2.



Penthouse de 196 m2

 [Click para ver Plano](#)

Departamentos de 01 sólo nivel ubicados en el último piso del edificio (Penthouses). El ascensor llega directo al departamento. Cuentan con sala-comedor, cocina con comedor de diario, lavandería, área de servicio completa, baño de visitas, 03 dormitorios, el principal con baño con jacuzzi y Walking Closet, los dormitorios secundarios con balcón, 01 baño secundario, y una amplia terraza de 30m2 con vista panorámica de la ciudad.

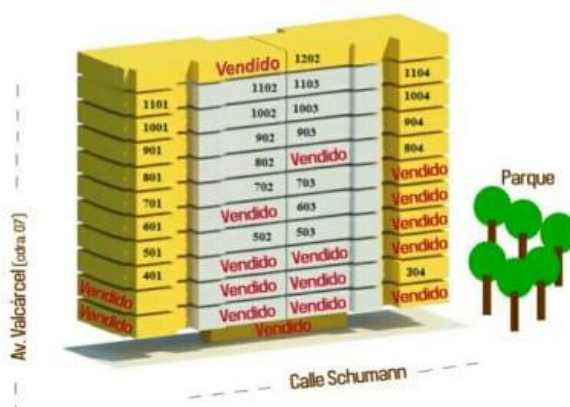
3D DE DISTRIBUCIÓN - DISPONIBILIDAD



edificio da al parque.

jacuzzi y Walking Closet, los dormitorios secundarios con balcón, 01 baño secundario, y una amplia terraza de 30m² con vista panorámica de la ciudad.

3D DE DISTRIBUCIÓN - DISPONIBILIDAD



Precios y áreas:

Departamentos	Área Total (m ²)	Precio – hasta julio (USD)	Precio Final (USD)
101	85	-	-
202, 303, 402, 403, 502, 503, 602, 603, 702, 703, 802, 803, 902, 903, 1002, 1003, 1102, 1103	90	98,800	120,000
204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104	96.5	105,455	127,500
201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101	100	109,455	132,500
202, 203 (con patio)	100	101,455	121,500
1201, 1202	192	176,000	216,000

* Mantenemos los precios de PROMOCIÓN hasta el 31 de Octubre, 2018.

POLO TOWERS

RESIDENCIAL



Edificio residencial exclusivo con amplias áreas comunes.

Recepción, 2 Lobbys, Sala, Pergolas, Salón multi usos,
Salón recreativo para niños, Gimnasio y mucho más.

Con las últimas tendencias de diseño y acabados
2 Ascensores Thyssen Krupp

Vive toda tu vida en tu departamento
como en un Hotel ★★★★★

RECEPCIÓN (con pantallas de seguridad)



LOBBY DE ESPERA



SALA



SALÓN MULTIUSOS



GIMNASIO



SALÓN RECREATIVO PARA NIÑOS



FOTOS REFERENCIALES SUJETO A CAMBIOS Y/O MODIFICACIONES

DORMITORIO



COCINA



FLATS Y DUPLEX

Sala Comedor - 3 Dormitorios

Cocina - Lavanderia - 2 Baños

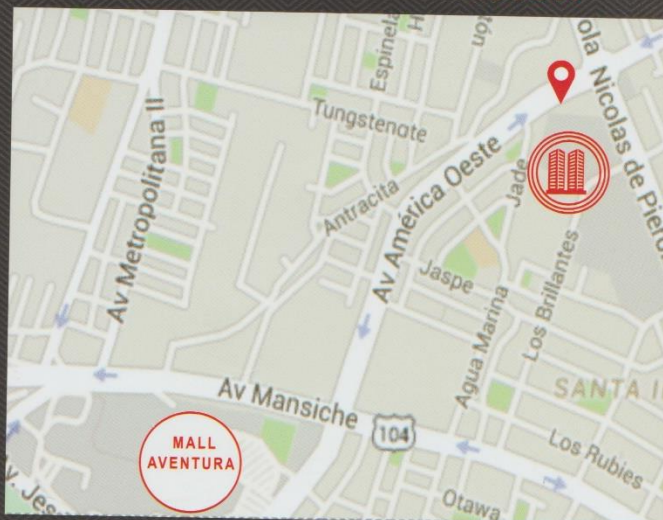
SEGURIDAD COMODIDAD MODERNIDAD

Cámaras de Seguridad - Estacionamientos - 2 Ascensores

Pisos en madera - Cocinas equipadas con muebles
de melamina y pisos de Porcelanato.

con las últimas tendencias en Diseño y Acabados

EXCELENTE UBICACIÓN



Cerca a Instituciones Educativas, Restaurantes,
Centros Comerciales, Clínicas y Hospitales.
A media cuadra del Óvalo Mochica,
a 2 cuadras del futuro Plaza vea, a
4 cuadras del Mall Aventura Plaza y a 5 minutos
del centro de la ciudad.

PABLO CASALS - MZ. LL. 46-47 URB. LOS CEDROS TRUJILLO
(Continuación de Av. América Oeste)

Teléf. (044) 22 2776 - RPM. 965 690 651
RPC. 950 256 095 - 945 372 513

6.5. Anexo 05: Escritura pública de cesión de derechos

[illegible]



TRUJILLO, DEPARTAMENTO Y REGION LA LIBERTAD, INSCRITO EN LA **PARTIDA ELECTRONICA 11230457**, DEL REGISTRO DE PERSONAS DE JURIDICAS DE LA ZONA REGISTRAL V - SEDE TRUJILLO, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR SU GERENTE **WALTER BENJAMIN GARCIA MIÑANO**, PERUANO, SOLTERO, EMPRESARIO, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 17933215, Y SU APODERADO **ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ**, PERUANO, SOLTERO, EMPRESARIO, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 16665088, SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRONICA 11230457 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA ZONA REGISTRAL V - SEDE TRUJILLO; A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "LA CESIONARIA"; EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES: =====

PRIMERA.-ANTECEDENTES =====

MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL N° 31, DE FECHA 16.10.2013, EXPEDIDO POR EL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL, DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA LIBERTAD, SUSCRITO POR LA JUEZ TITULAR, DRA. GUISELLA SORIANO RAMIREZ, Y SECRETARIA JUDICIAL LUZ DEL CARMEN ARROYO DIAZ, SE RESOLVIO TRANSFERIR A FAVOR DEL SEÑOR **ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ**, LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE REMATE DESCRITOS Y VALORIZADOS EN LA RESOLUCIÓN JUDICIAL N° 31, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN EL CENTRO POBLADO DE CHOCOPE, MANZANA 10, LOTE 02, DEL DISTRITO DE CHOCOPE, PROVINCIA DE ASCOPE, DEPARTAMENTO Y REGION LA LIBERTAD, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° P14089042, DE LA ZONA REGISTRAL N° V SEDE TRUJILLO, VALORIZADOS EN LA SUMA DE US\$ 60,129.06 (SESENTA MIL CIENTO VEINTINUEVE Y 06/100 DOLARES AMERICANOS); Y EL PREDIO UBICADO EN LA MANZANA LL, LOTE 46-47, URBANIZACION LOS CEDROS, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO Y REGION LA LIBERTAD, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 11052077, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL V - SEDE TRUJILLO, VALORIZADOS EN LA SUMA DE US\$. 2'054,114.56 (DOS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO CIENTO CATORCE MIL Y 56/100 DOLARES AMERICANOS). == ASIMISMO MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL N° 35, DE FECHA 21.11.2013, EXPEDIDO POR EL SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE TRUJILLO, SE RESOLVIO DECLARAR CONSENTIDA LA RESOLUCION 31, DE FECHA 16.10.2013.

SEGUNDA.- =====

POR EL PRESENTE ACTO, EL CEDENTE TRASNFIERE Y TRANSMITE SUS DERECHOS DE ACREEDOR Y DE TITULAR DE LOS DOS BIENES INMUEBLES CONTENIDOS Y VALORIZADOS EN LA RESOLUCION JUDICIAL N° 31, DE FECHA 16.10.2013, EXPEDIDO POR EL SEGUNDO JUZGADO ESCPECIALIZADO EN LO CIVIL, RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLAUSULA ANTERIOR, A FAVOR DE LA CESIONARIA, A EFECTOS DE QUE ESTE ULTIMO CONTINUE CON LOS PROCESOS JUDICIALES EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DERECHOS QUE POR ESTE ACTO SE TRANSFIEREN, PUDIENDO EXIGIR LA POSESION Y ENTREGA DE LOS INMUEBLES, LLEVANDO A CABO EL PROCESO DE DESALOJO Y LANZAMIENTO, CONTINUAR CON EL LEVANTAMIENTO DE LAS ANOTACIONES DE DEMANDA VIA RESOLUCION JUDICIAL, CONTINUAR CON LOS PROCESOS DE COSTOS Y COSTAS E INTERESES LEGALES, EN CONSECUENCIA LA CESIONARIA EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO ADQUIERE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN SU TOTALIDAD DE EL CEDENTE. =====

TERCERA =====

LA CESIONARIA DECLARA CONOCER, ESTAR DE ACUERDO Y RATIFICAR TODOS Y CADA UNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO MATERIA DE CESIÓN, DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, ASIMISMO AMBAS PARTES POR MUTUO ACUERDO ESTABLECEN COMO PAGO DE LA CONTRAPRESTACION EL IMPORTE DE **SI. 50,000.00 (CINCUENTA MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES)** IMPORTE QUE SERA CANCELADO MEDIANTE UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, EMITIDO POR EL BANCO INTERBANK, EL QUE SERA CANCELADO A LA SUSCRIPCION DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA. =====

CUARTA.- =====



Marco Antonio Corcuera García
Notario de Trujillo



LA PRESENTE CESIÓN DE DERECHOS SE REGIRÁ POR LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 1206 Y SIGUIENTES, Y DEMÁS APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL.

QUINTA

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 1206 DEL CODIGO CIVIL, LA CESION PUEDE REALIZARSE AUN SIN EL ASSENTIMIENTO DEL DEUDOR, POR LO QUE NO INTERVIENEN EN EL PRESENTE CASO

SEXTA

LAS PARTES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE SUS DOMICILIOS SON LOS QUE APARECEN INDICADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, Y SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE TRUJILLO, PARA TODOS LOS EFECTOS DERIVADOS DEL MISMO

SETIMA.

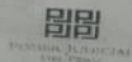
TODOS LOS GASTOS, INCLUYENDO GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES, QUE LA CESIONARIA DECLARA CONOCER Y
 ACEPTAR, ASÍ COMO LOS GASTOS EN GENERAL QUE OCASIONE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA A QUE DE
 ORIGEN LA PRESENTE MINUTA Y SU INSCRIPCIÓN, LA OBTENCIÓN DE UN TESTIMONIO, LOS GASTOS, COSTAS Y COSTOS A
 QUE HAYA LUGAR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y LAS OBLIGACIONES DE DIVERSOS PAGOS SEÑALADOS
 EN EL PRESENTE CONTRATO, SON DE CUENTA Y CARGO DE LA CESIONARIA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LA INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LEY, Y ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA LA PRESENTE MINUTA. *****

FIRMADO: ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ. WALTER BENJAMIN GARCIA MIÑANO. ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ - REPRESENTANTES DE CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA EL POLO S.A.C. ABOGADO QUE AUTORIZA LA MINUTA PALMIERE CRUZADO ANTONIO. CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LA LIBERTAD 7798. FIRMADO MARCO ANTONIO CORCUERA GARCIA. NOTARIO-ABOGADO. UN SELLO NOTARIAL

INSERTO DE RESOLUCIONES JUDICIALES N° 31 - 35, EXPEDIDOS POR EL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE TRUJILLO.

880 289 - Trujillo Telef.: (044) 23-5517 / 23-5263 / 22-3884 - Cel.: 949-022144 / 948-666368 / 949-375256 / 947-441409 - RPM: #965993 / *434237 / #981925400 - Nextel: 829*2443 / 642*5284
notariacoruera@gmail.com / notarmarc@hotmail.com



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

2° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 06621-2009-0-1601-JR-CI-02
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
ESPECIALISTA : LUZ ARROYO DIAZ
APODERADO : URELO REANO, JOSE MIGUEL
TERCERO : ASCOY ALVAREZ, AMADO FIDELINO
DEMANDADO : GAVIDIA OLIVARES, JUANA ESTHER
DEMANDANTE : CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE TRUJILLO SA,

RESOLUCION NUMERO TREINTA Y UNO
Trujillo, dieciséis de Octubre
Del año dos mil trece.-

AUTOS Y VISTOS: Dado cuenta con tres escritos que antecedan:
AGREGUENSE a los autos: al primer escrito presentado por el Martillero Público Alejandro Bocanegra Castro, informando sobre el Remate Judicial en Primera Convocatoria: **TENGASE** presente: al escrito solicitando transferencia y escrito deduciendo nulidad. **Y CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, mediante escrito que se da cuenta, Don Amado Fidelino Ascoy Alvarez y Doña Rosario Emperatriz Ramirez Correa, se apersonan al proceso en su calidad de conyuges y legítimos propietarios de los inmuebles ubicado en Av. Pablo Casals Mz. LL Lote 46-47, Departamento N° 204 y Estacionamiento N° 03 de la Urb. Los Cedros, y formulan nulidad de todo lo actuado con posterioridad a la resolución que ordena el acto de remate del bien inmueble materia de la lita, argumentan que se ha tramitado la presente causa, sin su intervención, pese a que cuentan con un contrato de mutuo con garantía hipotecaria suscrito con la demandante Caja de Ahorro y Crédito de Trujillo, asimismo manifiestan que acreditan su derecho con la Escritura Pública otorgada por mandato judicial de fecha 27 de julio del 2011 por ante la Notaría del Dr. Marco Corcuera García, con demás fundamentos de hecho y derecho.

SEGUNDO: Que, al respecto tenemos que, conforme se aprecia de la resolución dieciocho, de fecha veintiocho de marzo del año dos mil doce, obrante de folios 566 a 567, se declaró improcedente la solicitud de intervención excluyente de propiedad solicitada por los mismos nulidiscuentes, consignándose en la parte infine del quinto fundamento de la citada resolución "... por lo que siendo así los recurrentes Amado Fidelino Ascoy Alvarez y doña Rosario Emperatriz Ramirez Correa carecen de legitimidad para intervenir en el presente proceso como parte de la relación jurídica procesal, debiendo denegarse su pedido de intervención excluyente de propiedad.

TERCERO: Que, bajo este contexto tenemos que, al no haberseles dado intervención a los recurrentes en el presente proceso, la nulidad deducida deviene en improcedente.

CUARTO: Conforme es de verse del Acta de Remate presentada por el señor Martillero Público ALEJANDRO BOCANEGRA CASTRO, hace de conocimiento del Juzgado que el señor ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ, quien se presentó como postor, se le **ADJUDICÓ** la BUENA PRO en venta pública de los bienes inmuebles objeto de remate, Predio Urbano Ubicado en el Centro Poblado de Chocope, Mz 10 Lote 02 del Distrito de Chocope Provincia de Ascope, Departamento La Libertad, Inscrito en la Partida N° P14089042 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo por la suma de US\$ 60,129.06 (SESENTA MIL CIENTO VEINTINUEVE Y 06/100 DÓLARES AMERICANOS); y el Predio ubicado en la Mz. LL Lote 46-47 de la Urb. Los Cedros del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, Inscrito en Partida Electrónica N° 11052077 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona REGISTRAL N° V Sede Trujillo, por la suma de US\$ 2' 054,114.66

[Firma]
Dra. Guiselle Soriano Ramirez
Jueza 1ª del Segundo Juzgado Civil
Corte Superior de Justicia de la Libertad

[Firma]
Luz Arroyo Diaz
Jueza 2ª del Segundo Juzgado Civil
Corte Superior de Justicia de la Libertad



**NOTARIA
CORCUERA**

Marco Antonio Corcuera García
Notario de Trujillo



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

QUINTO. Que, mediante escrito que se da cuenta, la abogada del adjudicatario Eloy Edgar Aleksly Fiestas Pedraza, solicita la **TRANSFERENCIA** de los bienes inmuebles objeto de remate; debiendo en consecuencia, disponerse el auto de transferencia, en aplicación de lo previsto en el artículo 73º del Código Procesal Civil.

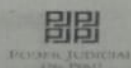
Por las consideraciones expuestas: **SE RESUELVE:**

- **DECLARAR IMPROCEDENTE** la Nulidad deducida por Amado Fidelino Ascoy Alvarez y Rosario Emperatriz Ramirez Correa.
- **TRANSFERIRSE** a favor del Señor **ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ**, los bienes inmuebles objeto de remate, consistentes en el Predio Urbano Ubicado en el Centro Poblado de Chocope, Mz. 10 Lote 02 del Distrito de Chocope Provincia de Ascope, Departamento La Libertad, inscrito en la **Partida N° P14089042** de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, por la suma de **US\$ 60.129,06 (SESENTA MIL CIENTO VEINTINUEVE Y 06/100 DÓLARES AMERICANOS)**; y el Predio ubicado en la Mz. LL Lote 46-47 de la Urb. Los Cedros del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, inscrito en **Partida Electrónica N° 11052077** del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona REGISTRAL N° V Sede Trujillo, por la suma de **US\$ 2' 054,114,56. CANCELESE** todo gravamen que afecte dicho bien. **NOTIFIQUESE** a los ejecutados a fin de que dentro del **PLAZO** de **DIEZ** días **CUMPLAN** con **DESOCUPAR** y **ENTREGAR** el bien al adjudicatario, bajo **APERCIBIMIENTO** de **LANZAMIENTO**. Una vez consentida la presente Resolución, **CURSESE** los partes respectivos a Registros Públicos de esta ciudad. Proveyendo en la fecha por las recargadas labores del Juzgado **Notifíquese conforme a Ley.**

[Firma]
Dra. Guissella Soriano Ramirez
Jueza (T) Segundo Juzgado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

[Firma]
Luz del Carmen Araya Diaz
Secretaria Judicial
Segundo Juzgado Especializado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad

NOTARIA CORCUERA
MARCO A. CORCUERA GARCIA
NOTARIO ABOGADO
TRUJILLO



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

2° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 06621-2009-0-7601-JR-CI-02
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
ESPECIALISTA : LUZ ARROYO DIAZ
APODERADO : URELO REANO, JOSE MIGUEL
TERCERO : ASCOY ALVAREZ, AMADO FIDELINO
DEMANDADO : GAVIDIA OLIVARES, JUANA ESTHER
: RR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAC,
DEMANDANTE : CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE TRUJILLO SA ,

RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y CINCO

Trujillo, veintiuno de Noviembre

Del año dos mil Trece.-

AUTOS Y VISTOS; Dado cuenta con el escrito que antecede:

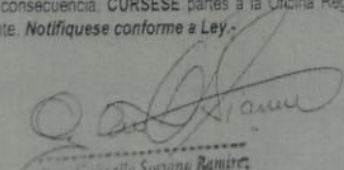
AGREGUESE a los autos; Y, CONSIDERANDO:


PRIMERO: Que, mediante resolución número TREINTA Y UNO, de fecha dieciséis de Octubre del presente año, se resolvió: transferir la PROPIEDAD de los inmuebles consistentes en el Predio Urbano Ubicado en el Centro Poblado de Chocope, Mz 10 Lote 02 del Distrito de Chocope Provincia de Ascope, Departamento La Libertad, inscrito en la Partida N° P14089042 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, por la suma de US\$ 60.129.06 (SESENTA MIL CIENTO VEINTINUEVE Y 06/100 DÓLARES AMERICANOS); y el Predio ubicado en la Mz. LL Lote 46-47 de la Urb. Los Cedros del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, inscrito en Partida Electrónica N° 11052077 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, por la suma de US\$ 2' 044' 114.56; disponiéndose cancelar todo gravamen que pese sobre dichos bienes, y se notifique a los ejecutados, a fin de que dentro del plazo de DIEZ DIAS, cumplan con desocupar y entregar a favor del adjudicatario el inmueble rematado, bajo apercibimiento de lanzamiento;

SEGUNDO: Que, conforme se advierte de los cargos de notificación obrantes en autos, las partes demandadas R & R Constructora e Inmobiliaria S.A.C y Juana Esther Gavidia Olivarez, han sido debidamente notificados con la resolución número TREINTA Y UNO, el día veintiocho y veintinueve de Octubre respectivamente; sin embargo no se ha presentado recurso impugnatorio alguno; en atención a lo cual corresponde estimar el pedido del recurrente y declararla consentida;

Por las consideraciones expuestas; **SE RESUELVE:**

Declarar **CONSENTIDA** la resolución número TREINTA Y UNO, de fecha dieciséis de Octubre del año en curso, en consecuencia, **CURSESE** partes a la Oficina Registral para su anotación en el Registro correspondiente. **Notifíquese conforme a Ley.-**


Juana Gavidia Olivarez
Jueza (T) Segundo Juzgado Civil
Corte Superior de Justicia de La Libertad


Luz Arroyo Diaz
Jueza del Carmen Arroyo Diaz
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL
Corte Superior de Justicia de La Libertad



**NOTARIA
CORCUERA**

Marco Antonio Corcuera García
Notario de Trujillo



CONCLUSION

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, LEIDO, LA OTORGANTE SE AFIRMA Y RATIFICA EN SU CONTENIDO DE LO QUE DOY FE. ASIMISMO EL NOTARIO QUE AUTORIZA, EN APLICACION DEL ARTICULO 27°, DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, DA FE DE HABER CUMPLIDO CON ADVERTIR A LOS OTORGANTES SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PROTOCOLAR.

ASIMISMO SE DEJA CONSTANCIA QUE SE HA VERIFICADO POR EL NOTARIO QUE AUTORIZA, PARA EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY 28194 Y REGLAMENTO DECRETO SUPREMO 047-04-EF, QUE SE HA UTILIZADO PARA EL PAGO DE LA CONTRAPRESTACION, EL MEDIO DE PAGO CON CODIGO 007, CONSISTENTE EN UN (01) CHEQUE DE GERENCIA CON NUMERO 06987070 7, EMITIDO POR EL INTERBANK, DE FECHA 18.07.2014, ASCENDENTE A LA SUMA DE S/. 50,000.00 (CINCUENTA MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), A LA ORDEN DE FIESTAS PEDRAZ ELKY EDGAR ALEKSLY, EL CUAL DECLARA EL OTORGANTE HABER RECIBIDO LA TOTALIDAD DEL PAGO DE LA CONTRAPRESTACION CON EFECTOS CANCELATORIOS, CONSTITUYENDO LA PRESENTE DECLARACION LA QUE REQUIERE EL ARTICULO 1233 DEL CODIGO CIVIL. ASI LO DIJERON, OTORGARON, FIRMARON, Y COLOCARON LAS IMPRESIONES DACTILARES DE SUS INDICES DERECHOS: ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ. WALTER BENJAMIN GARCIA MIÑANO. ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ - REPRESENTANTES DE CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA EL POLO S.A.C; DEJANDO CONSTANCIA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA A FOJAS SERIE 2162565 Y CONCLUYE A FOJAS SERIE 2162567 VUELTA. LA TOMA DE FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES SE REALIZA EN UN SOLO ACTO SUSCRIBIENDO LOS OTORGANTES ANTES MENCIONADOS EL VEINTIUNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE DE LO QUE DOY FE. FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ. WALTER BENJAMIN GARCIA MIÑANO. ELKY EDGAR ALEKSLY FIESTAS PEDRAZ - REPRESENTANTES DE CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA EL POLO S.A.C. FIRMADO MARCO ANTONIO CORCUERA GARCIA. NOTARIO-ABOGADO.

ANOTACION MARGINAL

PRIMERA ANOTACION: Expedí 1er. Testimonio el 21.07.2014 a solicitud de **CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA EL POLO S.A.C.**

CONCUERDA

A SOLICITUD DE **CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA EL POLO S.A.C.** EXPIDO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, QUE ES LA TRANSCRIPCIÓN INTEGRAL DEL INSTRUMENTO PUBLICO NOTARIAL, DE FECHA 21.07.14, Y ES IDÉNTICO AL QUE OBRA DE FOJAS 2162565 A 2162567V DE MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL AÑO 2014 DEBIDAMENTE SUSCRITO POR LOS OTORGANTES Y AUTORIZADO POR EL NOTARIO QUE SUSCRIBE, EL MISMO QUE HA SIDO RUBRICADO EN CADA UNA DE SUS FOJAS, DE TODO LO QUE DOY FE. TRUJILLO VEINTIUNO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL QUINCE.



289 - Trujillo Telef: (04)

3384 - Cel: 949-022144 / 948-68

949-35355 / 949-35356 - 2014-2015

#981925400 - Nextel: 829*2443 / 642*5284

6.6.Anexo 06: Formularios

- ✓ Acta de Aprobación de originalidad

✓ Autorización de Publicación

- ✓ Citación para sustentación del trabajo de titulación